



404  
207  
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA

**"EFECTO SOCIOLOGICO DE LA  
PRORROGA EN EL ARRENDAMIENTO  
HABITACIONAL EN EL D. F."**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**JORGE RICARDO HERRERA SANCHEZ**

Asesor: Lic. Rubén Dávila Rojas

MEXICO, D. F.

1991

**FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

"EFECTO SOCIOLOGICO DE LA PRORROGA EN ARRENDAMIENTO HABITACIONAL  
EN EL D.F."

C A P I T U L O P R I M E R O

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO Y SU PRORROGA.

I. En el Derecho Romano.	1
II. En el Derecho Alemán.	9
III. En el Derecho Francés.	15
IV. En el Derecho Español.	19
V. En el Derecho Mexicano	25

C A P I T U L O S E G U N D O.

LA PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

I. Diferencias entre la prorroga legal y la prorroga convencional.	33
II. Diferencias entre la prorroga legal para casa habitación en el D.F. y los demás estados de la República.	37
III. Diferencias entre la prorroga legal para casa habitación en el D.F. y los demás arrendamientos.	41

IV. La prórroga para arrendamiento de casa habitación que señala el Código Civil del D.F. Antes de las reformas de el 7 de febrero de 1985. Y con posterioridad a las reformas de 7 de febrero de 1985. 43

V. Tiempo y Forma de hacer valer la prórroga que consagra el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigente para el D.F. 46

### C A P I T U L O T E R C E R O.

#### CARACTER DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL CON REFERENCIA A LA PRORROGA PARA ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION EN EL D.F.

I. Concepto de orden público e interés social 52

II. Efectos de orden público e interés social en nuestra legislación. 59

III. Aplicabilidad del concepto de orden público e interés social al contenido de los artículos 2448 Y 2448 C. del Código Civil vigente en el D.F. 67

### C A P I T U L O C U A R T O.

#### EFFECTOS DE LA PRORROGA LEGAL PARA ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION EN EL D.F.

I. Consecuencias de la aplicación de Decreto del 24 de diciembre de 1948. 87

II. Consecuencias Sociológicas que acarrea la  
prorroga legal determinada por el artículo 2448 C  
de nuestro Código Civil vigente para el D.F. 95

III. La prorroga que consagra el artículo 2448 C  
de nuestro Código Civil vigente para el D.F.

A) ¿A quien beneficia? 100

B) ¿Fomenta o desalienta el arrendamiento? 102

C) Efectos a corto plazo. 104

D) Efectos a largo plazo. 105

CONCLUSIONES 110

BIBLIOGRAFIA 115

A MI MADRE

SRA. MARGARITA SANCHEZ LOPEZ.

Con mi infinito agradecimiento, ya que día a día me ha otorgado, la posibilidad de desarrollar mis más encarecidos anhelos esperando que, en este trabajo pueda ver realizado el sueño, que pensó jamás habría de hacerse realidad.

A MI PADRE

" IN MEMORIAM "

SR. JOSE HERRERA BAEZ.

Con quien por el corto tiempo que convivimos nos fue imposible ver cumplidas nuestras promesas.

A EL SR. LIC. CARLOS GONZALEZ HERREJON.

" IN MEMORIAM "

Quien con su inteligencia, comprensión y cariño pudo suplir la figura paterna, haciendo nacer hacia el, no solo agradecimiento y respeto sino una fuente de inspiración personal y profesional.

A MI ESPOSA

SRA. LIC. MARIA DE LOS ANGELES CHACON GALLARDO.

Quien corresponde ampliamente al gran amor  
que le tengo y ha sabido comprender mis  
inquietudes y apoyar mis ilusiones.

A MI HIJO

CARLOS

Como una muestra de que, lo que realmente se  
desea tarde o temprano puede alcanzarse.

A MIS HERMANAS Y MIS CUÑADOS.

Quiénes de manera incondicional me han apoyado  
para llevar a cabo todas mis ambiciones.

AL GRAN AMIGO

DE AYER, HOY Y SIEMPRE

SR. LIC. ENRIQUE LARA TREVIÑO

A quien poco seria decirle lo infinitamente  
valiosa que ha sido su amistad, apoyo y  
consejos que hoy nos permiten, ver  
cristalizado un anhelo por tanto tiempo  
esperado; es por ello que, este trabajo le  
pertenece.

AL SR. LIC. VICTOR LARA TREVIÑO

Como una muestra de agradecimiento ya que con  
su atinada orientación ha volcado su  
confianza en mis propósitos.

AL SR. LIC. RUBEN DAVILA ROJAS

Quien con su amistad y apoyo alentó mi desarrollo  
profesional desde hace muchos años para lograr la  
meta ahora alcanzada.

A LOS MAESTROS  
SRES. LICS.

VICTOR MANUEL AVILA CENICEROS.  
JUAN MANUEL ARTEAGA MARTINEZ.  
ROBERTO ALMAZAN ALANIZ.

A quiénes no solo agradezco la posibilidad que me brindaron para la realización de este trabajo, sino que aprecio de manera muy especial la oportunidad de gozar de su amistad.

A MIS AMIGOS.

A MIS MAESTROS.

A MI FACULTAD DE DERECHO.

A MI UNIVERSIDAD.

A MEXICO.

## C A P I T U L O P R I M E R O

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO Y SU PRORROGA.

#### I. En el Derecho Romano.

Siendo el Derecho Romano la fuente Histórica del contrato de arrendamiento en nuestro país, así como en todos aquellos países de tradición romanista, es lógico que el estudio de la figura del arrendamiento así como de su prórroga deba comenzarla preciamente con el Derecho Romano. En este orden de ideas mencionaré que el arrendamiento tiene su origen en la figura denominada LOCATIO-CONDUCTIO. A fin de hacer notar la raíz etimológica de este vocablo, hago mención a lo que señala el Profesor Agustín Bravo González en su obra Derecho Romano, segundo curso, quien dice:

"Locatio-onis, significa arriendo, alquiler"(1)

El mismo profesor Agustín Bravo González amplía el concepto en su obra citada con anterioridad señalando:

"Este sustantivo viene a su vez de loco-as-are (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. Conductio-onis, significa conducción el alquiler; deriva de conduco-is-ere-xictum (de cum y duco, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio".(2)

Ahora bien, la figura romana LOCATIO-CONDUCTIO, dentro del Derecho moderno no tiene un equivalente exacto, ya que

(1) Bravo González Agustín y Beatriz Bravo Valdés SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, Edit. Pax-México 1984 (pag.162)

(2) Idem.(pag.162)

contenia además del arrendamiento otros contratos, como señala el profesor Guillermo F. Margadant en su obra Derecho Romano y mencionando estas y sus características de la siguiente manera:

"a) De arrendamiento (locatio conductio rerum) contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero.

b) De Aparcería, por lo cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

c) De trabajo (locatio-conductio operarum) por lo cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

d) De obra (locatio-conductio operis) por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante un precio determinado."(3)

Actualmente la independencia de los contratos antes mencionados es absoluta, por lo que nuestro Derecho positivo vigente tiene como antecedente del arrendamiento la figura denominada en el Derecho romano como (locatio-conductio), haciendo la apreciación que el Derecho desde los inicios de nuestra era contempla la regulación de las relaciones entre las personas que

---

(3) Margadant F. Guillermo F. DERECHO PRIVADO ROMANO, Edit. Esfinge, S.A. México 1983 (pag.410)

proporcionaban el goce de una vivienda a otra persona a cambio de una remuneración periódica de dinero.

En cuanto a las partes que intervenían en este contrato el Derecho romano, les denomina, LOCATOR Y CONDUCTOR. Señalando el Profesor, Agustín Bravo González en su obra antes mencionada que:

"El Locator era la persona que se obligaba a proporcionar a otra persona, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero.

El Conductor era la persona que recibía el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de pagar una remuneración periódica de dinero." (4)

Por otro lado al Conductor también solía denominársele Colonus o Inquilinus, como lo señala el profesor Agustín Bravo González:

"(Colonus) cuando arrienda tierra para cultivarla, e (inquilinus) cuando se trata de una finca"(5).

El objeto de la locatio conductio rerum podía llevarse a cabo solo sobre bienes no consumibles. Aquellos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de este contrato.

Respecto del precio del arrendamiento en el Derecho romano este debía consistir en dinero, a la cual se le denominaba

(4) Bravo González Agustín y Beatriz Bravo Valdés, Obra citada (pag.163)

(5) Idem. (pag.163)

-merces- que debía ser determinada, ser razonable y por lo cual, una renta simbólica se consideraba como donación.

Respecto al surgimiento de los conflictos entre las relaciones del arrendador y el arrendatario señala el Profesor Guillermo F. Margadant en la obra antes citada:

"Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era), Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2,000 casas aisladas."(6)

Por otro lado la protección del arrendatario se muestra desde el Derecho romano a fines de la época clásica, pero sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis.

Al respecto señala el Profesor F. Margadant en su obra antes citada:

"Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis (o sea un perdón parcial de la renta )."(7)

En el Derecho romano se encuentran determinados los deberes del locator, tal y como lo señala el Profesor Guillermo F. Margadant:

"Los deberes del locator, reclamables mediante la áctio conducti, eran:

(6) Margadant F. Obra Citada (pag.412)

(7) Idem. (pag.412)

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia."(8)

Así mismo en el Derecho romano se encuentran determinados los deberes del conductor, como los señala el profesor Guillermo F. Margadant:

"Los deberes del conductor, sancionados por la *actio locati*, eran los siguientes:

- a) Pagar la renta.
- b) Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.
- c) Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento."(9)

Por lo que el locator contaba con una garantía sobre los bienes que el conductor introdujera en el inmueble arrendado lo cual señala el profesor Guillermo F. Margadant señalando al respecto:

---

(8) Idem. (pag.412)

(9) Idem. (pag.413)

"El locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los (inveca et illata) es decir: ganado esclavos, instrumentos, mobiliario etc; que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado."(10)

En el Derecho romano en cuanto a la terminación del arrendamiento se señala como causas las siguientes a que hace mención el Profesor Guillermo F. Margadant:

"1. Voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte, en el caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconducción tácita).

2. Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de la reconducción tacita).

3. Pérdida del objeto.

4. Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.

5. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.

6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión "(11)

Respecto de la prórroga de los contratos de arrendamiento cabe señalar que la legislación romana no contempla esta, sin embargo en lo que fue el desarrollo del pueblo romano surgen varias figuras que de alguna manera pretendían regular la

---

(10) Idem. (pag.413)

(11) Idem. (pag.413)

situación que existía en los campos y parcelas romanas, surgiendo así una figura que si bien no se refiere a la prórroga de los contratos de arrendamiento como se conoce actualmente, considero es su antecedente en el Derecho romano y se asemeja de manera especial a decretos que en la actualidad prorrogan contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, en virtud de que se permitía el uso de un predio a perpetuidad mediante una renta anual, esta figura se denominó "Enfiteusis" que cita el tratadista Henri Joseph Petit Eugene, en su obra, Tratado Elemental de Derecho Romano, señalando:

"En el Derecho romano se presentó la disyuntiva de definir si un contrato en donde se concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona mediante una renta anual, debía ser considerado como una compra-venta o como un arrendamiento, sobre todo en tratándose de los riesgos que la cosa objeto del contrato podía sufrir, siendo el emperador Zenón quien decidió que fuera un contrato especial denominado Enfiteusis. (12)

Por otro lado el profesor Agustín Bravo González señala al respecto:

"La enfiteusis es la convención que por su ejecución da nacimiento a un Derecho real; pero durante mucho tiempo se dudó en si catalogarla en la compra-venta o en el arrendamiento; se parece a aquélla por su perpetuidad y por el carácter real del Derecho que la puesta en posesión hace adquirir al enfiteuta; por otra parte, se asemeja al arrendamiento por la circunstancia que el enfiteuta no deviene propietario y en que su obligación

---

(12) Petit Eugene Henri Joseph, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, 1980 (pag.405)

principal tiene por objeto no un precio único sino una serie de prestaciones correlativas a su disfrute."(13)

Otra figura que ha trascendido hasta nuestros días la cual considero prorroga el arrendamiento, aunque de manera especial por lo que la tratare mas adelante es la reconducción tácita, esta surge en el Derecho romano como señala el Profesor Guillermo F. Margadant al señalar:

"Una figura especial era la relocatio tácita (o sea, reconducción tácita). cuando terminaba el plazo previsto por las partes y continuaban estas comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenia por prorrogado en las mismas condiciones pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestara su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si se trataba de un predio rural, esta relocatio tácita se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas."(14)

Una vez realizado el estudio del contrato de arrendamiento y su prórroga en el Derecho Romano, que desde luego constituye un importantísimo antecedente de nuestra legislación, pasare a los antecedentes de estas figuras en el Derecho Alemán.

---

(13)Bravo González Agustín y Beatriz Bravo Valdés Obra Citada (pags.168 y 169)

(14) Margadant F. Obra Citada (pag.414)

## II. En el Derecho Alemán.

Haciendo referencia al Derecho Alemán, cabe decir que el Derecho germánico no concibió en un inicio la propiedad en sentido absoluto, como los romanos sino en relación con el disfrute de la cosa, embistiendo al titular de esos Derechos de uso de una figura denominada (gewere) que les daba el uso perpetuo, al respecto cabe señalar lo mencionado por Heusler Hübner Tratadista Alemán en su obra Institutionen des deutschen Privatrechts, quien señala al efecto:

"Los germanos no concebían la propiedad en sentido absoluto, como los romanos, sino en relación con el disfrute de la cosa, ya que no habían alcanzado el necesario grado de abstracción para formar sus conceptos con arreglo a esa estricta lógica jurídica."(15)

En razón de lo anterior las normas sobre arrendamiento que pasaron al Derecho visigodo son muy escasas Esa misma falta de información al respecto se prolonga hasta los primeros siglos de la Edad Media, así lo señala el tratadista, Heusler Hübner en su obra antes mencionada al decir:

"La falta de noticias acerca del arrendamiento se prolongan en los primeros siglos de la Edad Media y ciertamente los documentos que reflejan el Derecho vivido podría, significar que ese tipo de contratos se hacía oralmente, pero el silencio se extiende también a las fuentes normativas, lo que hace pensar que la falta de núcleos de población tal vez no resultara económico construir o mantener una casa para alquilar"(16)

(15) Husler Hübner, Institutionen des deutschen Privatrechts, Tomo II, Leipzig 1886, (pag 247)

(16) Idem. (pag 247)

En virtud de lo anterior y la falta de información al respecto la vivienda no parece encerrar una importancia económica para requerir una regulación especial sin dejar de un lado el hecho de que al cesión temporal o escasa de esta podía estar regulada por la figura denominada (gewere) lo que explicaría el silencio de las fuentes.

Ahora bien respecto de los antecedentes de el Código Civil Alemán, señala el Profesor Ortiz Urquidi, en su obra Derecho Civil, que:

"El código civil de Alemania, en vigor desde el 10. de enero de 1900, tiene como antecedente, El de Saviny (1779-1861) y anterior a éste el de Heise (1778-1851), el de Thibaut (1772-1840) y el de Hugo (1764-1844)"(17)

Haciendo referencia al Derecho Alemán, el tratadista Luwing Enneccerus, define el arrendamiento diciendo:

"Por el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada durante el tiempo de arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado" (18)

De la definición del tratadista Luwing Enneccerus respecto al arrendamiento Alemán se desprende una notoria concordancia con las definiciones de los autores franceses al

(17) Ortiz Urquidi Raul, Derecho Civil, Edit. Porrúa S.A. México, 1982. (pag 14)

(18) Enneccerus Luwing, "Tratado de Derecho Civil" Trad. Carlos Melón Infante. Bosch Casa Editorial. Barcelona, España. 1955 pág. 109.

definir al contrato de arrendamiento señalando sus elementos constitutivos.

El Arrendamiento regulado por el código civil de 1875 de Alemania, señala, en el parrafo 105 denominado, del arrendamiento de las cosas como se desprende del Código Civil Alemán:

"El arrendamiento es un contrato sinalagmático mediante el cual una persona (arrendador) se compromete a poner durante cierto tiempo su cosa al servicio de otra persona (arrendatario) contra cierto precio (renta) que este se obliga a pagarle."(19)

El código Alemán de 1900, en lo que respecta al arrendamiento, al parecer trata de crear un Derecho para los contratos de arrendamiento no solo de esa época sino los celebrados en épocas muy remotas, sin embargo esto no tubo éxito, como lo señala el tratadista Alemán, Erwin Spiro, quien fue Doctor en Derecho y Abogado de la Corte de apelación de Berlín, quien menciona en su obra, El contrato de arrendamiento Único Alemán:

"El Derecho de los contratos de arrendamiento es una materia que depende en gran medida de las condiciones económicas y sociales del momento, por esto las disposiciones del código civil no corresponden a las necesidades de la vida actual, sin embargo si uno cree que las del código civil alemán de 1900 satisfacen las exigencias modernas, uno se equivoca, ya que desde el principio las prescripciones de la ley se vieron

---

(19) Ernest Barre, Código Civil Alemán y Francés, comparados ente si traducido, por Jacques Hartmann 1998 Edt. Carl Heymanns V., Berlín W.(pag 150)

sometidas a transformaciones provocadas por la practica de los contratos"(20)

Cabe hacer notar que en Alemania los arrendadores desde hace mucho tiempo han estado agrupados en asociaciones poderosas las que descontentas por las disposiciones legales que favorecian a los arrendatarios y aprovechando la libertad contractual, que les proporcionaba el código de 1900 establecian cláusulas especiales remplazando las disposiciones legales por disposiciones mas favorables a sus intereses sobre todo en los lugares con mejores concentraciones humanas ya que el Código Civil Alemán no se oponía a tal procedimiento salvo algunas cláusulas de orden público, al respecto señala el tratadista Alemán, Erwin Spiro, en su obra citada con anterioridad:

"En las grandes ciudades se utilizaron formularios que hacían los arrendadores y los arrendatarios se ajustaban a ellos de manera ordinaria, a veces los tribunales anulaban cláusulas que eran excesivamente perjudiciales para los arrendatarios."(21)

A fin de resolver este problema por iniciativa y la intervención del ministerio de la Justicia Alemán, los sindicatos, la Central de Asociaciones Alemanas de Proprietarios de bienes inmuebles y el sindicato de asociaciones Alemanas de arrendatarios, crearon un contrato único de arrendamiento, dejandose en consecuencia de satisfacer solamente a una sola parte, subordinandose ambos intereses a la idea de la comunidad de ambas partes, nuevamente el tratadista Alemán, Erwin Spiro, en su obra citada con anterioridad señala al respecto:

---

(20) Erwin Spiro, El contrato de arrendamiento único Alemán "Bulletin Trimestrielle de la Societe de Legislation Comparee No. 3 Julio-Agosto-Septiembre 1934" Paris Francia.(pag 339)

(21) Idem. (pag 339)

"Actualmente el Sindicato Central de Asociaciones Alemanas de Propietarios de bienes inmuebles y el sindicato de Asociaciones Alemanas de Arrendatarios gracias a la iniciativa y a la intervención del Ministerio de la Justicia de Alemania crearon un formulario único de contrato de arrendamiento, el arrendador y el arrendatario tienen la obligación de tener todas las consideraciones posibles entre si y con respecto a los demás arrendadores de manera que exista una verdadera solidaridad entre todos los arrendatarios y el arrendador, el nuevo formulario servira de base para todos los arrendamientos futuros"(22)

El Contrato Único Alemán tiene una importancia única ya que los autores reales de este contrato fueron precisamente las partes que propiamente intervienen en el.

Al respecto señala el tratadista Alemán, Erwin Spiro, en su obra citada con anterioridad:

"Los sindicatos de arrendadores y de arrendatarios autores del nuevo formulario, así pues ellos obligaran a sus miembros a que empleen el formulario único, con respecto a los propietarios de bienes y raices la mayoría ya pertenecían a los sindicatos los arrendatarios cuya organización a nuestro juicio era menos eficaz utilizaran con gusto el formulario único ya que este favorece mas sus intereses que los últimos y sin duda también gozaran de la protección de los sindicatos competentes."(23)

---

(22) Idem. (pag 340)

(23) Idem. (pag 341)

La regulación en materia de arrendamiento en el derecho Alemán ha sufrido cambios a fin de tratar de satisfacer tanto a los arrendadores como a los arrendatarios regulando las relaciones entre estos el código civil de 1900 que actualmente sigue vigente aunque desde luego con modificaciones, obligando en materia de arrendamiento la utilización del mencionado formulario único, que al parecer es bien aceptado de manera general.

### III. En el Derecho Francés.

Resulta importante el estudio de el arrendamiento en el Derecho francés, como importante antecedente de nuestro Derecho civil, por su (Código de Napoleón), el cual es precisamente el antecedente de nuestro Código Civil, siendo importante señalar que el Código de Napoleón, contempla dos clases de arrendamientos, de una manera parecida al Derecho romano siendo estas, Arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras, (este ultimo referente al trabajo) y encontrandose el arrendamiento de inmuebles desde luego, dentro del arrendamiento de cosas.

Ahora bien, el Derecho Francés a fin de regular el problema de falta de arrendamiento para casa habitación entre otras cosas con motivo de la revolución industrial, ya que esta provoco que se trasladara la mayor parte de la población a las grandes ciudades, creando infinidad de problemas habitacionales los cuales se agravaron después por la primera y segunda Guerras Mundiales, emitió varios Decretos que congelaban con carácter provisional los arrendamientos.

Al respecto el tratadista Francés Marcel Planiol al referirse al problema que significó el emitir una serie de disposiciones legales que aliviara la falta de viviendas dignas del pueblo francés, hace referencia al carácter transitorio de estas medidas mencionando:

"Las circunstancias de la guerra, y después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas, cuya

mayor parte tendrán, sin duda, solamente carácter transitorio"(24)

De lo anterior, podría desprenderse que el estado francés visualizó en gran medida el grave problema que tenía encima y la salida más conveniente del estado, fue aparentemente aparecer como redentor de su propio pueblo, pero solo a fin de asegurar la permanencia en el poder, al efecto cabe citar el planteamiento sostenido por el tratadista Francés Marcel Planiol, al afirmar:

"Al comienzo de la guerra, el mantenimiento provisional de los arrendatarios en los locales alquilados por ellos tenía como principal objetivo evitar a los espíritus toda preocupación extraña a la defensa nacional. Más tarde, la escasez de locales y el temor a las perturbaciones que pudieran haber provocado los numerosos desahucios llevaron al legislador a reconocer a los arrendatarios el Derecho a la prórroga o a la renovación de los arrendamientos"(25)

Ahora bien cuatro años después de terminada la 2a. Guerra Mundial, se emite la ley 1360 en septiembre de 1948 que inicia de manera paulatina el descongelamiento de los alquileres, previniéndose que para 1961 ya quedarán sin efecto toda clase de restricciones, quedando liberados por la oferta y la demanda los alquileres de las casas construidas después de 1949

(24) Planiol Marcel "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Los Contratos Civiles Tomo X Primera Parte. Trad. Jacobo Mauri y E. Villeton. Editorial Cultural, S.A., la Habana Cuba. 1952 (pág.477 y 478).

(25) Idem.(pag 478)

Posteriormente se emitió el Decreto 53-700 en 1953 a fin de propiciar la conservación del patrimonio inmobiliario existente, incitando a los propietarios con medidas apropiadas para afectar algo de los alquileres para la conservación de sus fincas.

Por decreto No. 58-1348 de diciembre 27 de 1958 es modificado el Decreto de 1948, fijándose en consecuencia los precios base, del metro cuadrado de vivienda o de uso profesional a aplicarse a partir de diciembre 31 de 1959.

Respecto de la cantidad de población y capacidad habitacional de Francia entre los años 1851 a 1954 el Periódico Jurisprudencia Argentina serie moderna del día 27 de Mayo de 1959 aporta al respecto interesantes datos al señalar:

"En 1851 Francia tenía 36 millones de habitantes y en 1954 más de cien años después en razón de los acontecimientos bélicos. tenía una población de 43 millones, que vivía en un 56% en las ciudades y 44% en la campaña por otro lado si bien de 1851 a 1954 la población creció un 20% el número de familias aumento en un 50% las cuales en 1954 vivían en su gran mayoría en las ciudades. por lo que los censos llevados a cabo poco después de la 2a Guerra mundial señalaban que se requería construir 300,000 viviendas de manera urgente, por otro lado se calculo que era necesario construir 200,000 viviendas anuales imprescriptibles para el aumento vegetativo de la población, finalmente que para que la población llegara a vivir dignamente sería necesario la construcción y reconstrucción en todo el país de 4 millones de viviendas, problema que se le

asigno a el Ministerio de la Reconstrucción y Vivienda"(26)

Todo lo anterior hace notar que el legislador francés, a fin de aliviar el problema de arrendamiento ha optado por emitir decretos de congelación de los arrendamientos, sin embargo paulatinamente lleva a cabo el descongelamiento de los arrendamientos.

---

(26) Montdor, Enrique D, artículo en, Periódico Jurisprudencia Argentina (serie moderna) año XXI número 147 . propiedad intelectual no. 586.023 publicado el 27 de mayo de 1959, Talleres gráficos S.R. Buenos Aires.(pág.530 y 531).

#### IV. En el Derecho Español.

Este tiene sus orígenes y desenvolvimiento en el Derecho romano, sin embargo sobre el arrendamiento de casa habitación, objeto central de este tema así como de su prorrogación, existe una carencia de bibliografía, como lo señala el tratadista Francisco Cárdenas en su obra estudios Jurídicos al decir:

"Respecto al arrendamiento de casas solamente contamos con escasos trabajos carentes de rigor metodológico los que poco ayudan a la reconstrucción del arrendamiento urbano histórico"(27)

Sin embargo cabe destacar que el tratadista Juan Antonio Alejandro lleva a cabo en el año de 1973, un amplio estudio denominado. El contrato de Arrendamiento de casas, orígenes y desarrollo del Derecho Histórico español, quien también señala respecto de la bibliografía que hasta ese año existía que:

"La falta de bibliografía específica publicada y la necesidad de revisar los errores o completar las lagunas de los pocos trabajos sobre el tema, ofrecían la posibilidad de ocuparse de una institución escasamente explorada".(28)

Ahora bien el arrendamiento en España se llevo a cabo bajo la dominación romana y por lo tanto bajo sus normas, existiendo testimonios al respecto que señala el tratadista, Juan Antonio Alejandro al decir:

(27) Cárdenas Francisco, Estudios Jurídicos, II. tit, IV Edit. Rodríguez, Madrid 1964, (pag. 149).

(28) Antonio Alejandro, Juan. El Contrato de arrendamiento de casas, orígenes y desarrollo en el Derecho Histórico Español, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid vol XVIII No. 47 1973 (pag 254-313).

"Hay testimonios de que en la zona del Duero tuvo César que zanjar un pleito sobre atraso de pago de rentas por cultivo de tierras, situación que se haría más frecuente cuando el propietario fuera romano. Pero la ausencia casi total, en un principio, de vida urbana determinaría que las viviendas constituyeran un anexo de la tierra."(29)

Otros datos sobre los arrendamientos de casas en la España romana lo constituyen, los Bronces de Urso, que trata del arrendamiento rústico por un plazo de 5 años y los Bronces de Vipasca, sobre estos últimos cabe decir que representan para el tratadista el antecedente del arrendamiento urbano de edificios al señalar que:

"Los Bronces de Vipasca regulan la vida de la colonia minera previniéndose el sistema de arrendamiento de determinados servicios, tales como baños barberías Y aunque generalmente se trata de autorizaciones de servicio mediante renta en algún caso como sucedía con las tintorerías se regulo el arrendamiento del local propiamente dicho, lo que nos situaría ante un supuesto de arriendo de edificios, primer antecedente concreto del arrendamiento urbano."(30)

No se tiene más información sobre arrendamiento y su prorrogación en la España romana, sino hasta el siglo XIII en el que comienzan a aparecer, textos y documentos que regulan o contienen más o menos la figura del arrendamiento urbano, la razón de esto la explica el tratadista, Juan Antonio Alejandro de la siguiente manera:

---

(29) Idem. (pag 261).

(30) Idem. (pag 262).

"¿ Cual es la razón del renacimiento de este contrato hasta entonces desconocido o durante siglos olvidado? Podría pensarse que el desarrollo de una vida urbana es causa de que se incremente la importancia de la vivienda en la ciudad y de los contratos específicos que giran en torno a ella. Como sucediera en Roma."(31)

Así mismo en el siglo XIII en España se practica el arrendamiento por tiempo limitado, al respecto el tratadista, Antonio Plasencia González señala que:

"El arrendamiento en algunos lugares se hacia de manera vitalicia pero junto a esa posibilidad se práctica el arrendamiento por tiempo limitado, a corto plazo, que a la vez que afianza el dominio y la facultad de disponer del propietario, permitiría la renovación o prorroga del contrato. En sendos contratos de alquiler celebrados en toledo a mediados del siglo XIII, la duración de los mismos se fijaba ya en cinco y en un año respectivamente."(32)

Así mismo los fueros de Cuenca reconocen la posibilidad de concertar el alquiler, ya fuera de casas para habitación o de locales comerciales, por el termino de un año o incluso por meses lo que hace notar el tratadista Juan Antonio Alejandre en su obra citada con anterioridad y en la que hace la transcripción de el fuero de Cuenca 806 (XXXII,5) pero sin traducirlo el cual dice a saber:

(31) Idem. (pag 270).

(32) González Plasencia A :Los Mazárabes de toledo en los siglos XII y XIII, vol. III Madrid 1928, docum. 912 de 16 de agosto de 1246.

" Quicumque domum seu tendam per annum vel per mensem locaverit, teneat eam usque ad ultimum diem placiti sui.."(33)

Existen varias disposiciones especiales sobre arrendamientos que merecen ser citadas como señalan los tratadistas Aragoneses , Pedro Alonso y Gregorio Pascual Nieto en su obra, La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico que son a saber:

"Las Resoluciones de 27 de octubre de 1564, del 25 de febrero de 1569 y 15 de junio de 1576, sobre tasa de alquileres: al de 19 de septiembre de 1601, sobre la misma materia; el privilegio concedido a Madrid en 8 de mayo de 1610 la Pragmática de 27 de noviembre de 1680, el Decreto de 22 de septiembre de 1756, la Provisión de 20 de diciembre de 1771 , la Real Orden de 26 de agosto de 1792, la Real Orden de 3 de junio de 1805 y la tan repetida 9 de abril de 1942."(34)

Otros antecedentes legales en materia de arrendamiento Español lo señalan los tratadistas, Pedro Alonso y Gregorio Pascual Nieto, quiénes mencionan a saber:

"El 9 de abril de 1942 se dicto una Ley especial arrendaticia urbana que había de regir En la Corte así como en los demás pueblos de la Península e Islas adyacentes."(35)

(33) Antonio Alejandro, Juan. El contrato de arrendamiento Obra Cit. (pag 272).

(34) Alonso Pedro y Gregorio Pascual Nieto. La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho Histórico, Anuario de Derecho Civil tomo IX fascículo I Enero-Marzo de 1956, Madrid España. (pag 35).

(35) Idem. (pag 35).

Por otro lado considero importante señalar que de la exposición de motivos que hace el Legislador para el Código Civil Español del 31 de diciembre de 1946, solo hace referencia al primer Real Decreto omitiendo cualquier otro antecedente en esta materia, lo que a mi criterio es Justamente criticado por varios autores como Pedro Alonso y Gregorio Pascual Nieto, Jueces Municipales de Madrid y Valencia quiénes señalan a este respecto:

"la Ley de 31 de diciembre de 1946 contiene una declaración en las primeras líneas de su Exposición de motivos, que no ha podido menos que sorprendernos; así dice:(( Desde el 21 de junio de 1920 en que se dicto el primer Real Decreto que reglamentaba los arrendamientos urbanos...)) No es posible justificar esta afirmación de la citada Exposición de motivos de tan importante Ley."(36)

España establece distintas clases de arrendamiento siguiendo la siguiente clasificación:

1.- Arrendamientos ordinarios o llanos que se suelen hacer a lo sumo por tres años siendo renovables de tres en tres y hasta nueve.

2.- Vitalicios, por una o más vidas.

3.- Perpetuos, que para los anteriores equivale al censo.

Al respecto cabe hacer mención a las siguientes consideraciones que señala el tratadista Juan Antonio Alejandro:

"Se ha considerado arrendamiento a largo plazo, aquel que excedía de 10 años aunque a veces la costumbre, sobre todo en Cataluña considera como tal a que excedía de 5 años,. Esta distinción es sumamente importante porque el arrendamiento a largo plazo debe considerarse como enajenación en cuanto a los efectos del contrato."(37)

Para concluir el presente punto señalare que la legislación Española actual contempla el contrato de arrendamiento de casa habitación, así como su prórroga bajo el signo de las reformas sociales tratando de conjuntar en su Ley de Arrendamientos Urbanos un contexto socio-económico propicio al desarrollo de esta figura.

Ahora bien de manera específica respecto de la prórroga de arrendamiento para casa habitación considero pertinente citar las palabras con las cuales concluye su obra (El contrato de arrendamiento) el tratadista Juan Antonio Alejandro, quien dice a saber:

"La prórroga automática de la situación posesoria priva de significado a la fijación de un plazo, en tanto que la ocupación por propia necesidad se ve dificultada, especialmente al requerir preaviso con larga antelación. Transcurrido el plazo vulnera el ejercicio de la facultad dominical de recuperar la cosa arrendada, de acuerdo con el concepto clásico del contrato. Finalmente el derecho de disposición del arrendador sufre restricciones al otorgarse un amplio plazo al inquilino para desalojar la casa, aún después de extinguida la relación."(38)

(37) Antonio Alejandro, Juan. El contrato de arrendamiento Obra Cit. (pag 274).

(38) Idem. (pag 313).

## V. En el Derecho Mexicano

En nuestro país al igual que en muchos otros países el problema del arrendamiento habitacional y su prórroga ha tenido un desarrollo paulatino a través del desarrollo de la evolución de las concentraciones humanas en pequeñas áreas llegando a alcanzar este problema su grado máximo en nuestros días.

Con el objeto de hacer una exposición de el desarrollo de la problemática en materia de arrendamiento y de los ordenamientos legales en esta materia, comenzaré por hacer mención a las leyes españolas, que estuvieron vigentes en nuestro país, ya que estas constituyen interesantes antecedentes en este sentido, por lo que cabe hacer notar, que es hasta el siglo XVIII cuando se presentan las primeras leyes o disposiciones que regulaban el arrendamiento de alcabalas como se puede constatar de los Manuscritos de las Cédulas Reales que transcribo con el objeto de hacer notar el carácter de las disposiciones en esta materia, en las que decía por ejemplo:

"...Y visto lo referido en mi Consejo de las Indias, con lo que en este particular representó con testimonio la Audiencia Gobernadora de esas provincias en carta de primero de abril del año próximo pasado, y lo que en inteligencia de todo expuso mi Fiscal y consultándome sobre ello, teniendo presente, hallarse registradas las condiciones del enunciado remate de Alcabalas de Veracruz he resuelto aprovar executado últimamente en el asunto, por el expresado Virrey Marqués de las Amarillas las condiciones que propuso para el citado el nuevo arrendador Dn. Bernardo Rodríguez del Toro, considerado devajo de ellas, conforme, y con las restricciones dispuestas en lo últimamente determinado por el mismo Virrey; con la circunstancia de que

concluía el actual Asiento, no se vuelba a sacar a la Almoneda la citada renta de Alcabalas...Por lo que mira al punto perteneciente a la jurisdicción del Gobernador de Veracruz, que en todos los casos judiciales que se ofrezcan aya de recurrir ante él, el Arrendador, para que en vista de lo que pidiere el alcabalero pronuncie en justicia lo que convenga...".(39)

Respecto del arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal, constituye un importante antecedente de este, el caso del Hospital Real de la Cd. de Mexico, o para ser más exacto del Coliseo de dicho Hospital y al respecto se transcribe una carta de la época que dice:

"...Por cuanto Dn. Joseph Cárdenas Administrador del Hospital Real, y General de las Indias de la Cd. de México, ha representado en carta de Diez y nueve de junio de mil Setecientos cincuenta y seis, que aunque en cumplimiento de lo dispuesto por el capítulo IV de la Real Cédula de Treinta y uno de Diciembre de mil Setecientos y cuarenta y uno sobre que el Coliseo de Comedias (que es una de las fincas del Enunciado Hospital) se administre precisamente a su cuenta y no se pusiere en Arrendamiento, se ha estado administrando pero que reconociendo en los dos últimos años no correspondía a la utilidad producida de esta finca, al cathólico y piadoso Real animo, y que le quitava mucho del precioso tiempo para atender el aumento y recaudación de las demás rentas de la enunciada obrapia, hizo el presente Virrey de esas Provincias (en descargo de nuestras conciencia) que convenía arrendar el expresado Coliseo con la más cierta y segura

---

(39) Manuscritos de las Cédulas Reales que obran en el Archivo General de la Nación.

utilidad, que no podía conseguirse por medios de la Administración de cuenta de la obrapía; pues en los dos últimos años llegó el atraso a los cuatrocientos, y quince pesos y la mayor utilidad de los arrendamientos celebrados anteriormente a cuatro mil;- Y añadió que habiendo convenido el referido Virrey en que se hiciera el citado Arrendamiento mediante haberlo pedido también así el Fiscal de la audiencia de esas nominadas Provincias..."(40)

Por otro lado las leyes de Partidas Y Novísima Recopilación. Puestas en vigor dentro de las Colonias Españolas son otro antecedente importante de la época Colonial regulando el arrendamiento con las siguientes disposiciones, que se transcriben:

"No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y pretorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismos y no arrendarlas hasta pasados cuatro años."(41)

Como se denota las antiguas leyes españolas constituyen valiosos antecedentes, relativos al arrendamiento y a su prorroga motivo de la presente tesis pues muchas de esas leyes estuvieron vigentes en el Mexico Colonial.

Posteriormente el problema sobre arrendamiento continuo agravandose por los problemas de la época lo que origino la creación de la ley del inquilinato de 1824, sin embargo el

---

(40) Idem.

(41) leyes y Partidas Y Novísima Recopilación de las Colonias Españolas, Cédula del Rey Carlos IV, el 15 de julio de 1805, que obran en el Archivo General de la Nación.

problema continua y a efecto de tratar de solucionarlo aparece el Código de 1870, que en su parte expositiva nos da las razones que tomaron en cuenta al dictar las normas que regirían el arrendamiento. sin que nuevamente este resolviera el problema.

Al publicarse el Código Civil de 1870 nuevamente se notan cambios respecto al Código anterior en materia de arrendamiento, apartandose un poco de la tradición romana y francesa en lo que se refiere al contrato de arrendamiento, denominando a sus partes.

En su Art. 3068 dice:

" Se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante el pago de un precio cierto, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe."(42)

Posteriormente ; en 1884 aparece el Código Civil que delimita los derechos y obligaciones de los contratantes de acuerdo a las ideas, doctrinas y exigencias liberales de la época y que contiene una exposición metódica y sistemática del arrendamiento.

Por otro lado, a diferencia de lo dicho en el Código Civil de 1870 . El precio podía ser no solo en dinero sino en cualquier otra cosa equivalente con tal de que fuera cierta y determinada.

En general, respecto a la capacidad para celebrar el contrato todos lo podían celebrar y no solo eso sino que el que

---

(42) Código Civil de 1870 para el D.F. y territorios de Baja California. Título Vigésimo.

no fuera dueño de la cosa podía celebrar el contrato, siempre y cuando tuviera las facultades necesarias para hacerlo, ya fuera por autorización del dueño o porque la misma ley lo autorizara. De lo anterior se desprende que , la capacidad era la regla, exceptuándose aquellos casos que la misma ley marcaba y que se refiere a determinadas personas en circunstancias especiales.

La forma que debía revestir el contrato de arrendamiento, la establece el artículo 3079 del citado código ya que el arrendamiento debía celebrarse por escrito cuando la renta pasara de trecientos pesos mensuales.

Obligaciones del arrendador.- De acuerdo a lo estipulado por el artículo 3082 del Código Civil de 1870 para el D.F. y territorios de Baja California. el arrendador estaba obligado a:

10.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de éste para el uso que por su naturaleza la cosa estuviera destinada.

20.- A conservar la cosa haciendo las reparaciones necesarias.

30.- A no estorbar o embarazar el uso de la cosa arrendada excepto en caso de reparación urgente e indispensable.

40.- Garantizar el uso pacifico y continuo de la cosa materia del contrato durante el tiempo que dure el mismo.

50.- A responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario como consecuencia de los vicios ocultos o defectos existentes con anterioridad a la celebración del contrato.

Obligaciones del arrendatario: De acuerdo al Código Civil de 1870 para el D.F. en su artículo 3092 señala son obligaciones del arrendatario:

1o.- A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

2o.- Responder de los perjuicios sufridos por la cosa rentada causados por su negligencia y culpa o por culpa de sus familiares o subarrendatarios.

3o.- A servirse la cosa solamente para el uso convenido o conforma a la naturaleza de ella.

Además de las anteriores obligaciones, el arrendatario era responsable en caso de incendio de la cosa arrendada, a no ser que éste, proviniera de caso fortuito ó fuerza mayor o vicios de construcción o que se hubiera comunicado de una casa vecina a pesar de tenerse la vigilancia y cuidado que puede tener exigirse a un buen padre de familia, según lo establecían los artículos 3107 y 3108. Código Civil de 1870 para el D.F.

En caso de que fueran varios los arrendatarios todos eran responsables mancomunadamente, a no ser que se probara que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso sería el responsable, artículo 3109. Código Civil de 1870 para el D.F.

Por otro lado. El artículo 3134 del Código Civil de 1870 determinaba cuales eran las causas de terminación de contrato de arrendamiento y éstas son las siguientes:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa había sido rentada.

Si el arrendamiento era de plazo fijo concluía el día prefijado sin necesidad de desahucio y si no se señalaba y era indefinido el contrato, debería de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio, siendo obligatorios estos tres años solamente para el arrendador, según los artículos 3168 y 3169. Código Civil de 1870 para el D.F.

2.- Por convenio expreso.

3.- Por nulidad.

4.- Por rescisión.

La rescisión del contrato operaba por las siguientes causas:

1.- Por falta de pago de la renta entre los términos convenidos o en los términos prevenidos por la ley.

2.- Por cambio de uso hecho por el arrendatario si no se le había facultado por el arrendador.

3.- Por cesión o subarriendo total o parcial de bien objeto del contrato y sin autorización.

La rescisión del contrato traía como consecuencia el pago de las rentas hasta la nueva firma del contrato y en su caso, el pago de los daños y perjuicios también, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 3144, del citado ordenamiento.

Ahora bien refiriendome al Código Civil de 1884, cabe señalar que, poco hay que decir de este Código con relación al

contrato de arrendamiento, debido a que éste contiene casi íntegro el articulado del Código de 1870.

Sin embargo una de las modificaciones que se notan en este nuevo código, consistió en que el Código de 1870 establece que el contrato debía ser por escrito cuando la renta pasara de trecientos pesos anuales y en el Código de 1884 establece la misma formalidad que debía cumplirse cuando el contrato pasara de cien pesos anuales, según el artículo 2947.

En cuanto a la terminación del contrato encontramos otra modificación en el Código de 1884, al establecer que los contratos de predios rústicos o urbanos celebrados por tiempo indefinido, concluyan a voluntad de las partes previa notificación judicial hecha a la otra parte con dos meses de anticipación si se trataba de predios urbanos; y con un año de anticipación tratándose de predios rústicos. A diferencia del Código de 1870 que establece en el artículo 3168 que cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debería de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio; añadiendo que los tres años eran obligatorios únicamente para el arrendador.

No existiendo otras modificaciones que las anteriormente señaladas, respecto del arrendamiento entre el código de 1884 respecto al Código de 1870, se concluyen los antecedentes en nuestro Derecho respecto del arrendamiento y su prorroga.

## C A P I T U L O   S E G U N D O .

### LA PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

#### I. Diferencias entre la prórroga legal y la prórroga convencional.

La prórroga legal en el arrendamiento y de manera específica en el D.F. se encuentra regulada por las disposiciones de los artículos 2448 C. en lo que respecta al arrendamiento para casa habitación y por el artículo 2485 respecto al arrendamiento en general ambos del código civil para el D.F.

El artículo 2448-C del Código Civil se refiere a la prórroga del contrato de arrendamiento de casa habitación motivo de esta tesis al respecto cabe señalar que para la procedibilidad de la acción de esta, debe hacerse:

a) A petición de la parte arrendataria hecha de manera indubitable.

Por lo tanto la prórroga legal a que se refiere el artículo que me ocupa se tiene que hacer valer, ya que no existe ésta, de manera automática.

b) "Será prorrogable a voluntad del arrendatario"

En este punto cabe hacer la aclaración de el momento de solicitar la prórroga al contrato, para tener el arrendatario derecho a ella esta debe solicitarse antes de que expire el término fijado del arrendamiento, en virtud de que, no es posible dentro del marco de la ley prorrogar un contrato de arrendamiento cuyo plazo de duración ha fenecido puesto que, puede prorrogarse lo que existe, pero no puede prorrogarse lo que no existe.

c) "hasta por dos años más..."

Esto quiere decir que la prórroga legal puede solicitarse por menos del término de dos años, pero no por mayor tiempo.

d) " siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"

Por lo tanto el arrendatario para poder ejercitar la acción de prórroga, deberá cuando menos tener pagadas la totalidad de la rentas hasta el momento de solicitarla.

Del análisis del artículo 2485, referente al arrendamiento en general, se desprenden varios presupuestos para la procedencia de la prórroga del contrato de arrendamiento que son:

1.- El contrato debe estar vencido ("...Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho...")

En tal precepto considero que el legislador provoca al emplear la palabra "vencido" el error de considerar que se tiene derecho a la prórroga al terminar el contrato, lo cual es falso ya que como dije antes, no se puede prorrogar lo que ha dejado de existir, por lo que resultaría evidente la improcedencia de la prórroga, una vez que el contrato se ha vencido, por lo tanto la petición de prórroga del arrendatario debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento.

2.- El inquilino debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas.

Otra de las condiciones incluidas en este precepto es que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus

rentas, lo cual se refiere al momento de solicitar dicha prórroga.

3.- La prórroga será únicamente de un año más.

Así mismo el artículo que nos ocupa nos señala un presupuesto para no otorgar dicha prórroga ya que exceptúa de la obligación de prórroga el contrato de arrendamiento a los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca.

Considero pertinente hacer la aclaración que la prórroga a que se refiere este artículo es aplicable al arrendamiento distinto al de casa habitación, ya que esta se regula por el artículo 2445 C. del mismo ordenamiento.

#### PRORROGA VOLUNTARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Respecto a la prórroga voluntaria hay que tomar en cuenta de manera especial que se trata de una figura independiente que pactan las partes por así convenir a sus intereses, por lo que deja a salvo la prórroga legal a que me refiero con anterioridad por lo tanto si un contrato se prórroga de manera voluntaria se entiende que el arrendatario puede ejercitar la prórroga legal en los términos que se señalaron con anterioridad.

Por otro lado si se pretende otorgar la prórroga legal sin acudir ante el Organismo Jurisdiccional dicha prórroga debe contener de manera clara manifestando que esta se otorga en sustitución a la prórroga legal ya que de otra manera esta no sería válida teniendo el arrendador al vencimiento de la prórroga convencional que otorgar la prórroga legal siempre y cuando sea demandada dicha prórroga antes de terminar la que se encuentra en vigor.

## EJECUTORIA AL RESPECTO

ARRENDAMIENTO. VALOR DE LA PRORROGA CONVENCIONAL ANTERIOR A LA LEGAL.- Cuando en un contrato de arrendamiento las partes sucesivamente convienen en varias prórrogas, hasta que se venza la última de plazo fijo que se señale, será cuando proceda la forzosa o legal que impone de la ley, debido a que las anteriores que fueron convencionales, no excluyen la procedencia de la legal, pues éstas siguen dando plazo al contrato. por lo tanto, si en este último no se menciona que la prórroga convencional substituya a la legal, deberá establecerse que un contrato por tiempo fijo se prorrogar voluntariamente por las partes en una o más ocasiones, al vencimiento del plazo que estipule en la última prórroga convencional, será cuando opere la legal, ya que será hasta entonces cuando se venza el término pactado.

Sexta Epoca, Carta Parte: Vol. LXVII, pág. 37. A. D. 7371/61 .  
Lucía de Santiago de Luna 5 votos.  
Visible "Tesis relacionadas" Apéndice 1988 2a. Parte, Salas, Vol. I, p.428.

## II. Diferencias entre la prorroga legal para casa habitación en el D.F. y los demás estados de la República.

Son varias las diferencias de la prorroga legal respecto del arrendamiento para casa habitación en los Estados que forman nuestra Federación, ya que estas están dadas en razón de las necesidades de cada población, por lo que en virtud de lo extenso de las mismas señalaré las que a mi criterio resultan más importantes tomando en cuenta aquellos estados que tienen Ciudades con altas concentraciones humanas a pesar de que ninguna de ellas se compara actualmente en número a las del D.F.

Primeramente tratare la legislación del Estado de México, en virtud de que este cuenta con concentraciones humanas que forman parte de el área conurbana del D.F. por lo que comparte de alguna manera el problema de arrendamiento con el D.F. encontrando que respecto de los arrendamientos de casa habitación y la prorroga de este se encuentra actualmente regulado por los artículos 2265, 2339, 2340, 2341, del Código Civil para el Estado de México.

Ahora bien cabe hacer notar las siguientes similitudes y diferencias respecto a la prorroga de arrendamiento para casa habitación entre el D.F. y el Estado de México siendo estas las siguientes:

### Similitudes:

1.- No son renunciables las disposiciones en favor de los arrendatarios, Las disposiciones que consignent dichas renunciaciones serán nulas.

2.- Siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, tiene el arrendatario derecho a que se le prorrogue el contrato.

3.- Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

#### Diferencias:

1.- No eleva las disposiciones del arrendamiento de casa habitación a normas de carácter social e interés público, a pesar de darles el carácter de irrenunciables a los beneficios del arrendatario.

2.- La prórroga legal es hasta por un año.

3.- Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquiler en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Con referencia al Estado de Morelos encontramos que respecto de los arrendamientos de casa habitación y la prórroga de este se encuentra actualmente regulado por los artículos 2694, 2697, 2699, del Código Civil para el Estado de Morelos

En virtud de lo anterior se encuentran las siguientes similitudes y diferencias respecto a la prórroga de arrendamiento para casa habitación entre el D.F. y el Estado de Morelos.

#### Similitudes:

1.- Siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, tiene el arrendatario derecho a que se le prorrogue el contrato.

2.- Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

#### Diferencias:

1.- No eleva las disposiciones del arrendamiento de casa habitación a normas de carácter social e interés público.

2.- La prórroga legal es hasta por un año.

3.- Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquiler en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Con referencia al Estado de Puebla respecto de los arrendamientos de casa habitación y la prórroga de este se encuentra actualmente regulado por los artículos 2321, 2322, 2323, 2326, 2327, del Código Civil para el Estado de Puebla.

En virtud de lo anterior se encuentran las siguientes similitudes y diferencias respecto a la prórroga de arrendamiento para casa habitación entre el D.F. y el Estado de Puebla.

**Similitudes:**

1.- Siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, tiene el arrendatario de casa habitación derecho a que se le prorroje el contrato.

2.- La renta sólo podrá aumentarse anualmente.

**Diferencias:**

1.- No eleva las disposiciones del arrendamiento de casa habitación a normas de carácter social e interés público, sin embargo dispone que no producirán ningún efecto los convenios entre arrendador y arrendatario que contravenga lo dispuesto en los artículos 2321 a 2326, los cuales son irrenunciables.

2.- La prórroga legal es por una sola vez y hasta por tres años más.

3.- Que durante la prórroga el arrendamiento tenga también como objeto habitar el local arrendado;

4.- Que el inquilino no tenga celebrado como arrendador uno o más contratos de arrendamiento en la misma localidad.

5.- El aumento de la renta no podrá exceder del setenta por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Estado.

6.- En tratándose de viviendas construídas dentro los programas Gubernamentales de Fomento Habitacional, tales como FOVI, FONHAPO, FOVISSTE y FIDEICOMISO SEDUE, la renta se incrementará durante un plazo de amortización correspondiente, en la forma que señalen dichos Programas.

### III. Diferencias entre la prórroga legal para casa habitación en el D.F. y los demás arrendamientos.

La prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación tiene las siguientes bases:

a) Se trata de una excepción a las disposiciones generales del arrendamiento, ya que el propio Código Civil para el D.F. regula de manera especial el arrendamiento para casa habitación, en su artículo 2448, elevando las disposiciones que regula este al rango de orden social e interés público, contemplando la prórroga de estos en el artículo 2448-C del citado ordenamiento.

B) Atribuye la ley al arrendador la carga de continuar en el arrendamiento por dos años más facultando al arrendatario para solicitar esa prórroga legal.

C) El derecho a la prórroga tiene por objeto ofrecer una protección al inquilino, en el arrendamiento, ya que ampara derechos de un grupo social (arrendatarios).

D) Solicitar la prórroga del contrato de fincas destinadas a la habitación es un derecho potestativo del arrendatario, pues como menciona el propio artículo 2448 C del Código Civil para el D.F. la prórroga será a voluntad del arrendatario..." .

La prórroga de los contratos de arrendamiento de casa habitación de acuerdo con el espíritu de las reformas de febrero de 1985 claramente dejan destacar la intención de "garantizar" la misma y no dejarla en manos de los arrendadores.

Ahora bien, la prórroga del contrato de arrendamiento en los demás arrendamientos que no sean para casa habitación tienen las siguientes bases:

A) Se encuentran regulados por las disposiciones generales del arrendamiento, señalado en el Código Civil para el D.F. bajo el título sexto y respecto a la prórroga de estos se encuentran regulados por el artículo 2485 del mismo ordenamiento.

B) Atribuye la ley al arrendatario el derecho de continuar en el arrendamiento por un año más facultándolo para solicitar esa prórroga legal, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

C) Por otro lado existe una excepción que otorga la ley al arrendador sobre la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, para el caso de que los propietarios quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Por lo tanto el arrendamiento en general con excepción del otorgado para casa habitación no se considera de Interés Social y Orden Público, por lo que pueden renunciarse anticipadamente los beneficios que la ley otorga a las partes contratantes.

IV. La prórroga para arrendamiento de casa habitación que señala el Código Civil del D.F. Antes de las reformas de el 7 de febrero de 1985. Y con posterioridad a las reformas de 7 de febrero de 1985.

La prórroga para arrendamiento de casa habitación que señala el Código Civil del D.F. Antes de las reformas de el 7 de febrero de 1985.

El Código Civil para el D.F. establecía, antes de las reformas de el 7 de febrero de 1985, para los contratos de inmuebles en general un régimen común sin distinguir el arrendamiento para casa habitación por lo que el arrendatario tenía derecho a solicitar que se le prorrogara por un año más la duración de dicho contrato, artículo 2485 del ordenamiento antes citado.

Esta prórroga anual era forzosa y tenía las siguientes características:

1.- Era un beneficio para el arrendatario, quien debería solicitarle en forma expresa al arrendador, si deseaba hacer uso de él.

2.- La petición de la prórroga legal, inclusive para casa habitación era de un año.

3.- Era requisito esencial para que procediera la prórroga anual que el inquilino se encontrara al corriente del pago de sus rentas al momento de solicitar dicha prórroga (artículo 2485 del citado ordenamiento)

4.- El derecho de prórroga anual podía renunciarse anticipadamente por el arrendatario, ya que el Código no señalaba de manera alguna pena para el caso de que así se pactara.

5.- La razón de esta prórroga era conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar el cambio, por lo que tal prórroga, según jurisprudencia de la corte (Tesis número 89 en el Semanario Judicial de la Federación de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975), sólo existía para los arrendamientos a plazo fijo, ya que para los arrendamientos por tiempo voluntario regía el plazo posterior al previo aviso que puede ser el lapso legal de dos meses o término menor o mayor convenido por las partes (artículo 2478 y 2479), pues según la ya mencionada jurisprudencia de la corte dicho plazo podía en todos los arrendamientos ampliarse o reducirse por acuerdo de las partes.

6.- Ante la petición de prórroga del arrendatario de casa habitación, el arrendador podía optar por cualquiera de estas tres opciones:

Allanarse simplemente, dejando sólo transcurrir el año de prórroga.

Allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento del diez por ciento en las rentas, comprobando para ello que los alquileres han aumentado en la zona de que se trata después de celebrado el arrendamiento.

Oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador su deseo de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento (artículo 2485).

A este ultimo punto cabe hacer la aclaración que si el arrendador, una vez que obtenía la desocupación, en virtud de lo señalado por el artículo 2485 ultima parte no habitaba o cultivaba la citada finca, podía ser demandado por el arrendatario por el pago de daños y perjuicios.

La prorroga para arrendamiento de casa habitación que señala el Código Civil del D.F. con posterioridad a las reformas de 7 de febrero de 1985.

En virtud de las reformas de 7 de febrero de 1985 fue modificado el artículo 2448 que actualmente se refiere al arrendamiento para casa habitación incluyendo la prorroga de este por lo tanto la legislación actual respecto a los arrendamientos para casa habitación en el Distrito Federal tiene con respecto a la misma legislación antes de las reformas las siguientes diferencias:

A) Se hace un tratamiento especial al arrendamiento para casa habitación, elevando las normas relativas a este, al rango de normas de "orden público e interés social "

B) Les da la Ley el carácter de irrenunciables.

C) Se fija el termino mínimo para el arrendamiento siendo este de un año forzoso.

D) Se señala la prorroga legal a voluntad del arrendatario , hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

F) Se crean los juzgados del arrendamiento inmobiliario para dirimir las controversias respecto de los arrendamientos.

V. Tiempo y Forma de hacer valer la prórroga que consagra el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigente para el D.F.

Nuestro Código Civil actual contempla la prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación en su artículo 2448-C señalando "...que será prorrogable, a voluntad del arrendatario.."

De lo anterior se desprende que únicamente puede solicitar la prórroga al contrato de arrendamiento para casa habitación el arrendatario, y no el arrendador, queriendo denotar con lo anterior que es solo la parte arrendataria la que está facultada para solicitar la prórroga.

Es evidente que la libertad de los contratantes en cuanto a la determinación de la duración del arrendamiento de casa habitación ha sido objeto de restricciones por una legislación especial "orden público e interés social" que en años pasados se consideraba siempre como provisional y excepcional, pero cuya duración ha excedido como resultado de las soluciones que se han intentado dar a este problema, que ha llegado a una crisis por la falta de vivienda en el D.F.

Por lo tanto, es de vital importancia el tiempo que el arrendatario puede quedar en posesión de la vivienda arrendada haciendo valer la posibilidad que le otorga el artículo 2448 C del Código Civil para el D.F. que es de dos años más al contrato pactado entre las partes con independencia de las prórrogas voluntarias que en su caso se hayan otorgado.

En términos generales el artículo 2448-C establece el tiempo mínimo del arrendamiento para casa habitación de un año, más la facultad para el arrendatario de solicitar se prorrogue

este, hasta por dos años mas de manera legal, otorgando una seguridad mínima de habitación para el inquilino por un término de tres años.

Ahora bien en la prórroga legal a que me refiero, se debe de tomar en cuenta lo siguiente :

a) Debe el arrendatario demandar la prórroga del contrato de arrendamiento.

Esto es la prórroga legal no se da de manera automática por lo tanto debe solicitarse ante los Juzgados de Arrendamiento para su otorgamiento, señalando al respecto la siguiente Tesis aplicable:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO OPERA TACITAMENTE, ES inexacto que baste continuar en el uso y goce del inmueble arrendado para que se considere eficazmente manifestada la voluntad del inquilino de prorrogar el contrato de arrendamiento, pues para que la prórroga proceda, esa manifestación de voluntad debe expresarse antes de que el plazo del arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste. No obsta a lo anterior la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal , porque como se indicó su aplicación obedece a una razón de orden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en el que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente.

Informe 1989,3ra Parte,5to. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis 2,p,322

b) La petición de prórroga debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento.

En virtud de que lo que no existe o ha dejado de existir no puede prorrogarse extinguiendose la posibilidad de obtenerse la prórroga si no se demanda antes de terminado el plazo del arrendamiento, como se aprecia de las siguientes Tesis aplicables:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE ENERO DE 1985).-Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento, son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 24448-C del citado ordenamiento"...a voluntad del arrendatario..."no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan solo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero si lo hace, deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración.

Amparo directo 1666/88. María de los Angeles Lazarín de Balcorta. 24 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Sostiene la misma tesis:

Amparo directo 3281/87. Yolanda Cavero Huerta. 12 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz.

Informe 1987, 3ra. Parte, 1er. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 6,p.241.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. TIEMPO PARA SOLICITARLA, INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- De la interpretación que puede realizarse en este precepto legal se desprende que el derecho que tiene el arrendatario para pedir la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que vaya a concluir el término que se pactó originalmente y no después de que éste se convierta en un contrato por tiempo indeterminado, por haber concluido el lapso original.

Amparo directo 1617/87. Laila Afiune Manzur. 10 de septiembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez. Informe 1987, 3ra. Parte Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito Ejecutoría 15,p. 211.

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL.- La facultad otorgada al arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento por el plazo que en esa norma jurídica se establece es potestativo, o sea, que dependerá del criterio del inquilino al hacer efectiva esa facultad o no lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el término de año forzoso ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica, y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no se podrá establecer en el contrato respectivo cláusula alguna que permita su renuncia anticipada, pero no así, cuando fenezca el lapso de arrendamiento, único sentido que se debe dar al artículo 2448-C del ordenamiento sustantivo invocado, lo que se comprueba además por lo que dispone el artículo 2448 de ése mismo ordenamiento que indica "...Por tanto son irrenunciable y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, así pues, se deja, a la terminación del convenio, ala exclusiva voluntad del arrendatario el que se prorrogó o no,

pudiendo renunciar a ese derecho que la ley le concede si estima que así conviene a sus intereses jurídicos; admitir lo contrario sería aceptar que aún cuando le causara perjuicio y, por eso mismo, es indispensable que en forma expresa y no tácita solicite la multicitada prórroga la cual no opera en forma automática; estimándose por lo mismo, que la tesis involucradas por la Sala responsable ( ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL "CONTRATO DE" y ARRENDAMIENTO , " PRORROGA DEL CONTRATO DE".- Tesis jurisprudenciales números 88 y 89 publicadas en las páginas 263,264 y 265 de la Cuarta Parte del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación de 1917 a a 1975 ) aún cuando interpretan preceptos que fueron derogados, encuentran su aplicación en las normas reformadas, pues de su contenido no se desprende su inaplicabilidad y por que al regular nuevamente la prórroga del contrato de arrendamiento, ampliando únicamente el plazo a dos años, no permite admitir que haya cambiado el sentido, alcance y naturaleza de esa figura jurídica.

Amparo directo 947/87. Aurelia Santillán de Velez. 8 de mayo de 1987.  
Unanimidad de votos. Ponente José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Informe 1987, 3ra. Parte 3er Tribunal Colegiado de Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 14, pp. 209 y 210.

C) Debe encontrarse el arrendatario al corriente en el pago de sus rentas al momento de solicitar la prórroga.

Por lo tanto es requisito indispensable para el otorgamiento de la prórroga acreditar que en el momento de solicitar esta, no tiene el arrendatario adeudo por concepto de renta, siendo aplicable al respecto la siguiente Tesis:

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE.- Es procedente si el arrendatario acredita estar al corriente en el pago de las rentas al momento de la presentación de la demanda, por lo cual

la falta de pago de las rentas posteriores no pueden tomarse en cuenta como causa legal para negar la procedencia del derecho de prórroga al arrendatario, pues el ejercicio de la acción de prórroga a que se refiere el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, únicamente exige como requisito que se efectúe la petición oportuna ante el órgano jurisdiccional y la circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas al momento del ejercicio de esta acción.

Amparo directo 2167/89. Inmobiliaria Luan, S.A. 30 de junio de 1989.

Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretaria: Herlinda Baltierra E.

Informe 1989, 3ra. Parte, 2do. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 8, pp 239 y 240

D) Una vez decretada la prórroga del contrato de arrendamiento, el arrendatario se encuentra obligado a cubrir la renta en los términos convenidos en el contrato, incluso con los aumentos de renta pactados los cuales serán de acuerdo con lo establecido por el artículo 2448-D.

Por lo anterior hay que tomar en cuenta que la prórroga del contrato de arrendamiento, si ha procedido y se encuentra en vigor no priva al arrendador de ejercitar la acción de desahucio o la de rescisión del contrato cuando tales procedan conforme a derecho.

Para concluir considero de utilidad recalcar que, el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento que consagra el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, proporcionan al arrendatario la seguridad de ocupar un inmueble por tres años cuando menos, al amparo de un contrato de arrendamiento por un año y en muchos casos hay que tomar en cuenta una vez que transcurra la prórroga legal, y el proceso judicial a fin de que el arrendador pueda obtener la posesión material del inmueble arrendado.

### C A P I T U L O T E R C E R O .

CARACTER DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL CON REFERENCIA A LA PRORROGA PARA ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION EN EL D.F.

#### I. Concepto de orden público e interés social.

El concepto de orden público así como el de interés social han sido tratados por infinidad de juristas, los que considero no llegan a una conclusión "idéntica" al definir ambos conceptos ya que cada uno de ellos los trata desde un punto diferente por lo que me remito a señalar la opinión al respecto de diversos tratadistas antes de esbozar un criterio personal.

Así el tratadista, Niboyrt expresa en su libro, Principios de Derecho Internacional Privado:

"lo que hoy es orden público no lo será quizá dentro de algunas semanas o de algunos años."(43)

El tratadista "Mancini" citado por el maestro Ignacio Burgoa en su libro Dos estudios Jurídicos señala:

"El orden público depende exclusivamente de la voluntad del Estado y comprende todas las leyes necesarias para proteger, al Estado de sus enemigos interiores y exteriores, los principios superiores de la moral humana y social, las buenas costumbres, los derechos primitivos inherentes a la naturaleza humana, y las libertades a las cuales ni las instituciones positivas, ni ningún gobierno, ni los actos de la voluntad humana

(43) Principios de Derecho Internacional Privado Trad. Andrés Rodríguez. Edit. Nacional México 1974 (pág. 46)

podrían aportar derogaciones válidas y obligatorias para esos Estados y el orden económico."(44)

Pillet en su obra Tratado práctico de Derecho Internacional Privado emite otra idea de orden público, al afirmar que:

" El papel del Estado en nuestras sociedades modernas es doble, ...concentra en el y representa necesariamente los intereses particulares. Las leyes que corresponden a la primera de dichas tareas son las leyes de orden público del Derecho Internacional, es decir las que conciernen sobre todo a la comunidad, las que benefician igualmente a todos, las que están escritas en interés de todos y no solamente en interés de cada uno en este orden de ideas será fácil saber si una ley de índole privada es o no de orden público y para ello habrá que consultarse a quien beneficia su aplicación, si beneficia en cada caso a ciertas personas determinadas, con exclusión de las demás, la ley es de orden privado; si por el contrario, se puede considerar que beneficia a todo mundo o a cualquier persona la ley es de orden público"(45)

Las dificultades que presenta la definición de orden público se ponen de manifiesto, por otra parte si se toma en cuenta que su contenido queda sujeto a la acción del tiempo y a la del espacio como categorías condicionantes; de ahí que el concepto de orden público, su sentido, su alcance y su legitimidad han sido fuente de varios estudios.

(44) Burgoa Ignacio. "Dos estudios Jurídicos " Editorial Porrúa" S.A. México 1953 (pág. 67)

(45) Pillet, "Tratado práctico de Derecho Internacional Privado U.N.A.M. México 1978 (pág.43)

Podía decirse que cada autor tiene su propia idea de orden público; así tenemos que el autor, "Valery" citado por el maestro Ignacio Burgoa en su obra Dos Estudios Jurídicos, asevera que:

"Este carácter lo ostenta toda norma jurídica que persigue cualquiera de estas finalidades: la cosa pública, es decir la seguridad interior y exterior del Estado, la conservación de la actual forma de gobierno, la tranquilidad del país, la organización administrativa, la tutela de las buenas costumbres o los principios tradicionales de la moral, la protección de los derechos individuales a la vida, a la salud, a los bienes, al pensamiento, al trabajo, etc.", agrega además que "las normas de orden público se reconocen por el fin que se propone el legislador de dictarlas y por que su violación está generalmente sancionada por ellas mismas, mediante la previsión de una penalidad o de la nulidad de los actos que se realicen en su contravención"(46)

El tratadista, Rafaele Bielsa en su obra, Compendio de derecho Administrativo " expresa su opinión sobre el concepto de "orden público" de la siguiente manera:

"En el Derecho Privado podría decirse que son normas de orden público las que se proponen mantener la estabilidad de instituciones fundamentales, como la familia, la capacidad de las personas, los derechos reales y generales las que se dirigen a asegurar la libertad contractual y aunque para ello se limite, resultando esto paradójico considerando nulos a los

---

(46) Burgoa Ignacio. "Dos estudios Jurídicos " obra cit.  
(pág.68)

contratos que no se ajustan a las limitaciones legales"(47)

Por otro lado el tratadista, Alfonsín Quintín, citado por el maestro Ignacio Burgoa en la Obra antes citada, nos dice que:

"el orden público es absolutamente estatal, en el sentido de que recoge su contenido y su validez del derecho Estatal; es un instituto jurídicamente libre por que el Estado lo maneja a su voluntad y sus disposiciones actuales puesto que varían con la voluntad del Estado"(48)

Por su parte el Doctor Ignacio Burgoa en su obra citada con anterioridad afirma que:

"El criterio de calificación que se ha esbozado y cuya imperfección no desconocemos, sirve para constatar si, atendiendo a su causa final inmediata y directa (motivación y teleología) una norma jurídica determinada debe o no reputarse de orden público; y como dicha causa tiene una naturaleza, trascendente u objetiva, dado que se registra en la vida social misma, su ponderación es susceptible de formularse no únicamente por el legislador, de tal suerte que no basta, como índice absolutamente este carácter , sino que es menester que los fines directos e inmediatos por ella seguidos propendan a satisfacer una urgencia colectiva, y a procurar un bienestar social o evitar un mal a la comunidad".(49)

(47) Bielsa Rafaele, " Compendio de derecho Administrativo" Roque de Palma Editorial. Buenos Aires (pág. 384)

(48) Burgoa Ignacio ob. cit. (pág. 67)

(49) Idem. (pág. 67)

Ahora bien respecto de Interés social se transcriben las siguientes definiciones:

El tratadista, Mora Salazar Héctor Javier, señala en su artículo, Los conceptos de orden público e interes social:

"El interés social, expresa la finalidad intrínseca de la norma de orden público que crea estable y garantizadamente las condiciones comunes de orden material y moral más propicias dentro de las circunstancias, para el aprovechamiento colectivo."  
(50)

El tratadista Rafaele Bielsa manifiesta al respecto:

"El interés social se identifica en nuestro Derecho, con el interés del legislador por proteger "de manera especial" grupos sociales, a fin de lograr un equilibrio armónico, lo que a la vez constituye la causa final de las normas de "orden público"(51)

Por otro lado el tratadista Guillermo Ochoa Gonzalez señala:

" Las restricciones impuestas al dominio Privado soló pueden ser justificables, en pro del interés social, cuando con ellas se obtiene el orden común."(52)

(50) Mora Salazar Héctor Javier Revista de la facultad de Derecho y Ciencias Sociales 2a Epoca No. 6 julio-septiembre 1981 Nuevo León, N.L. (pag. 35)

(51) Bielsa Rafaele ob. cit.(pág 385)

(52) Ochoa Gonzalez Guillermo, El arrendamiento de viviendas contrato de orden público revista Estudios de Derecho Medellin Colombia septiembre 1963. (pag.76 )

En virtud de las definiciones anteriores considero que los conceptos, Orden Público e Interés Social, podrían concretarse de la siguiente manera:

"Orden Público", es el control y regulación de sociedad el cual se obtiene por medio de los mecanismos concedidos al Estado. Con el objeto de propiciar el desarrollo social buscado."

"El interés social, esta dado por la utilidad, conveniencia o bien de los más ante los menos, en otras palabras anteponiendo los intereses de la sociedad a los del particular."

Por otro lado la Ley le otorga a las disposiciones de "orden público" e "interés social" el calificativo de irrenunciables, aún cuando ambas partes así lo desearan a fin de hacerlas un freno a la autonomía de la voluntad.

Para concretar cabe decir que toda disposición jurídica que ostente el carácter de orden público es una norma con carácter especial por voluntad del legislador, ya que todas las disposiciones legales son de orden público, si se atiende hacia quiénes están referidas lo que les da un carácter general.

De igual manera todas las disposiciones legales en teoría son representativas del interés social por cuanto importan a la sociedad, por lo tanto si existen, normas que nuestro derecho determina como de interés social, es con el afán de hacer diferencia con un carácter proteccionista.

A pesar de lo anterior los juristas se concretan a tener este concepto por supuesto al llevar a cabo sus definiciones sobre ellos.

Cabe señalar que tanto la Cámara de Senadores como la de diputados jamás hacen distinción de dichos conceptos y simplemente encontramos que solo los mencionan como si esos conceptos ya estuviesen perfectamente definidos.

Por otro lado la jurisprudencia entremezcla dichos conceptos en sus tésis al respecto y en particular en las recientes que versan sobre disposiciones en materia de arrendamiento contempladas en las reformas al Código Civil de fecha 7 de febrero de 1985, por lo que se hace la observación de que todas y cada una de las disposiciones contenidas en el capítulo IV del Título Sexto de la Segunda parte del libro Cuarto del Código Civil; son de orden público e interés social, con lo que se suma a los criterios de enmarcar al "orden público" y al "interés social" como elementos inseparables, con lo que de nuevo cae en la inercia de contemplar inseparablemente a tales conceptos.

## II. Efectos de orden público e interés social en nuestra legislación.

Nuestra legislación en diversos preceptos determina el concepto de "orden público" e "interés social" y a fin de demostrarlo graficamente señalo los preceptos que a saber son:

### CODIGO CIVIL PARA EL D.F.

El artículo 6 establece los límites de la autonomía de la voluntad la cual se encuentra limitada por leyes de interés público, así dice el precepto:

"La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla, ni modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros. "

En el artículo 80. se establece:

"Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

En el artículo 1795 menciona:

"El contrato puede ser invalidado:

III. Por que su objeto, motivo, fin , sea ilícito".

Complementa la idea el artículo 1830 del mismo ordenamiento al decir que:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"

Artículo 2448 que dice:

"Las disposiciones de este Capítulo son de orden público y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta"

El Artículo 2448 C :

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a la voluntad del arrendatario, hasta por dos años mas siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"

Con lo anterior se concluye el análisis de las disposiciones de orden público que se relacionan estrechamente con la materia del arrendamiento y en especial con la prórroga de este contrato.

A continuación a fin de hacer notar el criterio aplicable respecto de "orden Público", e "Interés Social" señalo algunas tesis referentes con el objeto de señalar de una manera clara el efecto de dichos conceptos.

#### JURISPRUDENCIA

Arrendamiento prórroga del contrato de, a que se refiere en el Artículo 2448 "C" del Código Civil.

"la facultad otorgada al arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento por el plazo que en esa norma jurídica se establece es potestativo, o sea que dependerá del criterio del inquilino el hacer efectiva esa facultad o no, lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el término del año forzoso ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica, y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no se podrá establecer en el contrato respectivo Cláusula alguna que permita su renuncia anticipada, pero no así, cuando fenezca el lapso de arrendamiento, único sentido que se debe dar al Artículo 2448 C del ordenamiento sustantivo invocado, lo que se comprueba además por lo que dispone al Artículo 2448 de ese mismo ordenamiento que indica.

...Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por "no puesta", así pues, se deja, a la terminación del convenio, a la exclusiva voluntad del arrendatario el que se prorrogue o no, pudiendo renunciar a ese derecho que la ley le concede si estima que así conviene a sus intereses jurídicos; admitir lo contrario será aceptar que aún cuando no fuese su deseo el prorrogarlo, estará obligado a un compromiso aunque le causara perjuicios, y por eso mismo, es indispensable que en forma expresa y no tácita solicite la multicitada prórroga la cual no opera en forma automática; estimándose por lo mismo, que las tesis invocadas por la Sala responsable "Contrato de Arrendamiento prórroga del contrato de" Tesis jurisprudenciales Número 88 y 89 publicadas en las págs. 263, 264 y 265 de la Cuarta parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1975', aún cuando interpretan preceptos que fueron

derogados, encuentran su aplicación en las formas reformadas, pues de su contenido no se desprende su inaplicabilidad y porque al regular nuevamente la prórroga del contrato de arrendamiento ampliando únicamente el plazo a dos años, no permite admitir que haya cambiado el sentido, alcance y naturaleza de esa figura jurídica".

A.D. 947/87 Aurelia Santillán de Vélez 8 de mayo de 1987 Unanimidad de votos. Ponente José Reyes Ajá.Srio.: Fco. Santillán Planells.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, REFORMAS DE ORDEN PUBLICO, EL TERMINO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL SI ES RENUNCIABLE POR NO SER DE ORDEN PUBLICO.

"Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, Título sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la terminación de arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 60. del propio código sustantivo, solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero; en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478 si es legalmente renunciable por que no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del Capítulo IV del Título Sexto, Libro IV,

Segunda parte del Código Civil, sino en el Capítulo VIII de la misma parte que no es de orden público"

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo Directo 2382/88. Rafael Moreno Paz. 30 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Manuel Baraibar Constantino.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 7 DE ENERO DE 1985).

"Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 2448-C del citado ordenamiento "...a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo este en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan solo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero si lo hace deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración"

Primer tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil.

Amparo Directo 3281/87. Yolanda Cavero Huerta. 12 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. ponente : Eduardo Lara Díaz.

**ARRENDAMIENTO, LOCAL DESTINADO A COMERCIO. PRORROGA RENUNCIABLE.**

"La consideración del Juez en el sentido de que es improcedente la prórroga del plazo de arrendamiento de un local destinado a comercio, por que en el contrato base de la acción el inquilino renunció expresamente ese derecho que confiere el artículo 2485 del Código Civil para el D.F., es correcta pues la circunstancia de que la localidad arrendada para comercio produzca al inquilino los ingresos con los que satisface sus necesidades alimenticias y las de su familia no constituye una situación de las previstas como de orden público e interés social por el capítulo IV del Título Sexto del Código en cita y por tanto, la prórroga del contrato de mérito si es renunciable".

Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo directo 3005/88. Amado Godínez Ramírez, 13 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez, secretario :Roberto A. Navarro Suárez.

Con respecto al efecto procedimental de los conceptos "orden público e interés social" cabe hacer notar que en nuestra legislación las disposiciones que tienen este carácter son tratadas de manera especial como se aprecia en las tesis que a continuación transcribo:

ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION , ARBITRAJE EN EL NO PUEDE HABER A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

"Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el D.F. se tendrá por no válido, ya que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado, sus disposiciones son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables, de tal manera que cualquier estipulación en contrario, se tendrá por puesta".

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo en revisión 37/88 Jorge Cárdenas Fernández. marzo 14 de 1988. Unanimidad de votos. Ponente : José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Cesar Augusto Figueroa Soto.

PRECEDENTE: Amparo en revisión 112/87 José Luis Cruz. 25 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

ARRENDAMIENTO DE LOCALES DIVERSOS A CASA HABITACION, LAS NORMAS QUE REGULAN LOS JUICIOS ACERCA DE, NO SON LEYES PRIVATIVAS.

"Las normas aplicables en relación con el procedimiento de controversia sobre arrendamiento del local diverso a casa habitación, no son leyes privativas, en tanto que son disposiciones vigentes, que tienen las características de generalidad y abstracción, pues se aplican por igual a todas las personas que tengan arrendamientos de local comercial o industrial; tampoco lo es la regulación de los recursos por cuantía, ya que se da por igual a todos los que arriendan en cuantía inferior a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo

vigente en el D.F. La distinción del trato de los arrendamientos de casa habitación y los otros contratos de locación, la hizo el propio legislador sobre la base de que los primeros son de orden público y los reguló por un capítulo especial, en tanto que para los otros, los conservó dentro de los mismos lineamientos, solo modificando la cuantía en cuanto al monto de la renta para regular la procedencia del recurso de apelación, pero sin perder su generalidad y abstracción la norma".

Tercer tribunal colegiado del Primer Circuito en  
Materia Civil.

Amparo directo 3698/88. Dolores Peña Hernández. 8 de  
dic. de 1988 Unanimidad de votos.

III. Aplicabilidad del concepto de orden público e interés social al contenido de los artículos 2448 Y 2448 C. del Código Civil vigente en el D.F.

Es necesario partir del conocimiento de que la prórroga del contrato de arrendamiento se encuentra regulada en una de las diversas disposiciones contempladas en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 por el cual se reforma y adicionan algunas disposiciones en relación con inmuebles destinados al arrendamiento; reformas que adquieren la categoría o jerarquía de las llamadas normas de orden público e interés social, por lo que es necesario saber que criterios se tomaron en cuenta para aplicar el concepto de orden público e interés social a los artículos 2448 y 2448 del Código Civil vigente en el D.F.

Al efecto, abordare el Decreto a que hago mención anteriormente, tratando en primer termino los antecedentes que provocaron su creación:

En razón de que, a finales de 1983, se encontraban pendientes de resolver nueve iniciativas de ley las cuales son a saber:

A) "Proyecto de iniciativa de Ley de defensa al inquilino ", formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista. presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputados en la Sesión del 7 de noviembre de 1978.

B) "Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal" formulada por el diputado Ugarte Cortés Juan, presentada ante el Pleno de la Cámara el 22 de septiembre de 1981.

C) "Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al pleno de la Cámara de Diputados en la sesión del 24 de septiembre de 1981.

D) "Iniciativa de Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles ; de las leyes Federales de Protección al consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general" , formulada por diversos Diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentada al Pleno de la Cámara el 14 de diciembre de 1981.

E) "Iniciativa de ley para derogar el Decreto del Ejecutivo Federal del 24 de diciembre de 1948 por medio del cual se prorrogan por ministerio de Ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento", formulado por el C. Diputado Camposeco Miguel Angel, presentada al pleno de la Cámara el 23 de diciembre de 1981.

F)" Iniciativas de Reformas al Título VI del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara el día 9 de noviembre de 1982.

G)" Iniciativa de reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal" formulada por el C. Diputado Salgado Alberto, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de febrero de 1983.

H)" Iniciativa del Derecho de prórroga en la vigencia de los contratos de arrendamiento" formulada por el C. Diputado

Ramírez Cuéllar Héctor, del partido Popular Socialista presentada ante la Comisión Permanente el 27 de abril de 1983.

I) "Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI de Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la gran Comisión el 20 de julio de 1983.

Con el objeto de resolver sobre estas, por acuerdo del Pleno de la Cámara de Diputados el 23 de diciembre de 1983 se crea la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento.

Dicha Comisión se formó con representantes de todos los grupos parlamentarios, como consecuencia de la proposición que al efecto formuló la Comisión Legislativa del Distrito Federal.

A fin de llevar un orden cronológico, es necesario mencionar que en el año de 1983, se incorporo en el artículo 40. de la Constitución el derecho a la vivienda digna y decorosa para toda la población, y en 1984, se promulga la primera ley Federal de Vivienda.

La Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento inició formalmente sus labores el 6 de enero de 1984. procediendo a analizar las nueve iniciativas en relación con la materia inquilinaria que se encontraban pendientes de dictaminar.

Dicha Comisión acordó celebrar reuniones de trabajo con diversos organismos relacionados con la materia de vivienda para arrendamiento. Para tal efecto determinó solicitar, que los

participantes presentaran por escrito sus puntos de vista en relación con el siguiente temario:

- Propositiones específicas para la regulación del precio de la vivienda en arrendamiento. Renta inicial e incrementos.

- Propositiones específicas para la regulación jurídica entre arrendador y arrendatario de la vivienda en arrendamiento.

- Participación del Estado en la oferta de la vivienda en arrendamiento.

- Relación de los organismos financieros estatales y el crédito para la vivienda en arrendamiento.

- Propositiones para incrementar la oferta de viviendas y vivienda propia.

- Propositiones relativas a la vivienda en arrendamiento sujeta a rentas congeladas.

- Subarrendamiento

- Participación de la Procuraduría Federal de la Defensa del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario.

- Estímulos Fiscales deseables para la inversión en construcción de vivienda en renta.

La Comisión celebró también reuniones de trabajo con los siguientes organismos:

- Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos
- Colegio de Sociólogos de México
- Coordinadora Nacional de Movimiento Urbano Populra.
- Colegio de Ingenieros Civiles de México.
- Cámara de Propietarios de Inmuebles de Distrito Federal A.C.
- Unión de vecinos de la Colonia Guerrero
- Junta de vecinos de la Colonia Buena Vista.
- Colegio de Contadores Públicos.
- Cámara Nacional de la Industria de la construcción
- Asociación Mexicana de Estudios para la Defensa del Consumidor A.C.
- Barra mexicana del Colegio de Abogados
- Federación de Colonos e Inquilinos del Distrito Federal.
- Frente de Inquilinos de México
- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la
- U.N.A.M.
- Colegio Nacional de Sociólogos
- Congreso del Trabajo
- Universidad Autónoma Metropolitana.
- Colegio Nacional de Economistas.
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Ciudad de México, A.C.
- Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.
- Universidad del Valle de Mexico.
- Industriales de la vivienda A.C.
- Unión de Instituciones de Asistencia Privada, A.C.

Así mismo, la Comisión sostuvo entrevistas de trabajo con los titulares de:

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
- Secretaría de Hacienda Crédito Público.
- Departamneto del Distrito Federal

- INFONAVIT
- FOVISSTE
- FONHAPC
- FOVI

La Comisión llevo a cabo un análisis de la vivienda promovida por el Sector Público de la incorporación de la fracción XII al artículo 123 Constitucional, que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5 % del monto de los salarios pagados a sus trabajadores, para formar un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Como resultado de los estudios, la Comisión acordó proponer a la Soberanía de la Honorable Cámara de Diputados diversos proyectos de modificaciones al Derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger a los arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación.

Por otro lado la Comisión señalo la necesidad de estimular la inversión de los Sectores Públicos, Social y Privado para arrendamiento; con tales propósitos se estudiaron diversas alternativas para reformar o adicionar entre otros ordenamientos legales, los siguientes:

- El Código Civil para el D.F.
- El Código de Procedimientos Civiles para el D.F.
- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero común del D.F.

- La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado
- La Ley Federal de Protección al Consumidor
- Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F.
- La Ley de Notariado del D.F.
- La Ley Federal de Vivienda
- La ley de Obras Públicas
- La ley de Desarrollo Urbano del D.F.
- El Reglamento de Construcciones del D.F.
- Ley del impuesto sobre la Renta
- Ley de Ingresos de la Federación

Es hasta el 17 de diciembre de 1984 en que la Comisión Especial, formada para el estudio de las iniciativas que mencione con anterioridad, presenta para su primera lectura el proyecto para debate en el seno de dicha Cámara siendo el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO QUE DEROGA, MODIFICA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS, QUE ESTABLECE UN REGIMEN DE EXCEPCION A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y QUE ESTABLECE ESTIMULOS FISCALES.

Durante la sesión de presentación del Proyecto de Decreto que nos ocupa se dijo que: El Decreto entrará en vigor al día

siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Dejándose constancia del Proyecto de Decreto se continuó su discusión en la sesión del día siguiente.

El día 18 de diciembre de 1984, el Presidente de la Cámara de Diputados manifestó, se abría a discusión en general el Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con la vivienda; abriéndose de igual modo el registro de oradores, haciendo uso de la palabra el C. Diputado Campos Vega Juan del Partido Popular Socialista, quien manifestó:

"...De acuerdo con el proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino de fecha 7 de noviembre de 1978, se proponía que fuera el Estado el encargado de fijar las rentas y quiere saber esta fracción parlamentaria cuáles fueron las razones para no incluir en las reformas propuestas a los diversos ordenamientos, las que facultan al Estado para fijar el monto de las rentas, ya que a juicio de los que integran esa porción parlamentaria es esencial esta situación"(53)

Haciendo uso de la palabra el C. Diputado Piña Olaya Mariano, expresó lo siguiente:

"...si se analizan las facultades del Congreso de la Unión, se encontrarán que la Constitución no nos ha otorgado la facultad de legislar en materia de vivienda o arrendamiento, por no tratarse de una materia federal y mientras el régimen jurídico político constitucional que existe en México no se transforme, el Estado no debe abrogarse facultades que no tiene".(54)

(53) Diario de los Debates de la Cámara de Diputados LIII Legislatura No. 42 (pág. 4.)

(54) Idem. (pág. 5)

En contestación a la intervención anterior cabe destacarse dentro de los debates, la intervención del C. Diputado Jardón Arzate Edmundo, quien nos dice en relación a lo que toca a las reformas al Código Civil, que:

"este conjunto de disposiciones se recoge de la demanda de que los contratos de arrendamiento de vivienda en alquiler sean de orden público este tipo de contratos, todas esas cláusulas de renuncia no podrán estar ya más contenidas en los nuevos contratos. Asimismo se propone que la duración de todo contrato sea de tres años siendo obligatoria para ambas partes por un años y prorrogable por dos años más, si así lo desea el inquilino; con lo que respecta a la fijación de las rentas por parte del Estado, el C. Diputado Piña Olaya se equivoca puesto que el Estado si tiene y puede con este régimen jurídico, la facultad para poder intervenir también en la fijación de precios de renta inicial, puesto que el Estado la tiene para fijar precios topes a muchas otras relaciones económicas comerciales, así como a muchas otras mercancías y la relación de arrendador-arrendatario es una relación de comercio, aunque se diga lo contrario. Si hablamos de justicia social se trata de obligar a los arrendadores a sacrificar parte de su ganancia para ser menos injustos con quienes no poseen vivienda en nuestro país a pesar de que constitucionalmente todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna y decorosa"(55)

La intervención del C. Diputado González Magallón Humberto, refleja el interés de la salvación de la clase trabajadora, pueto que dice:

---

(55) Idem. (pág. 85)

"...en el marco de una profunda crisis económica que afecta primordialmente a la clase trabajadora es evidente el problema que padece el pueblo en materia inquilinaria y que precisamente para resolver este problema tan serio se integró esta comisión, por que la cuestión inquilinaria requiere resolverse en favor de los trabajadores y no tratando de armonizar intereses"(56)

El C. Diputado Ramirez Cuellar Héctor, representante del Partido Popular Socialista sostuvo:

"Jamás se tuvo la intención de crear y promulgar una ley inquilinaria por parte de la comisión, pero independientemente de eso en este momento se ventilan cuestiones a las que no podían retractarse de intervenir y por lo que respecta al Código Civil, a lo que se dice: "En primer lugar se reconoce que la legislación inquilinaria es de orden público e interés social, pero se sigue manteniendo en el marco de la legislación civil, a lo que este partido manifiesta que por razones jurídicas históricas y políticas es conveniente que la legislación inquilinaria al dársele el carácter de interés público, de orden público e interés social debería estar contenida esta legislación en una ley de orden público y de interés social que no estuviera dentro del código civil"(57)

Al tomar de nueva cuenta la palabra el C. Diputado de Piña Olaya Mariano advierte que:

(56) Idem. (pág. 92)

(57) Idem. (pág. 85)

" El primer párrafo de las modificaciones al Código Civil por consenso de todos los grupos parlamentarios, se ofrece diciendo que las normas sobre arrendamiento de vivienda para habitación son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables, en este punto todos los integrantes de la comisión obtuvimos el consenso de tutelar y proteger la parte débil en esta relación jurídica; es decir que frente al fenómeno diario que se dá hasta la fecha, según el cual los arrendadores imponen al arrendatario la renuncia de todos los beneficios establecidos en el Código Civil, la comisión consideró por unanimidad, que por primera resolución como tesis jurídica debería ser precisamente esa; dar la calidad de orden público a las disposiciones sobre arrendamiento de viviendas para habitación; esto quiere decir que las normas aún cuando estén en el Código Civil, se convierten en irrenunciables y que lo que en este capítulo se dice se tendrá que cumplir quiérase o no por las partes de la relación jurídica y que en lo sucesivo no será posible que el arrendador abuse de la debilidad del arrendatario"(58)

El C.Diputado Parceró López José precisó:  
"Es importante ubicar este paquete inquilinario, básicamente el artículo 10. del Decreto que es el Capítulo IV dentro de un marco eminentemente Constitucional, en el que se garantizan los Derechos Sociales y en el que el Estado con base en la rectoría económica, tiene las posibilidades de coincidir el desarrollo nacional, por ello se considera que la iniciativa de referencia es una fiel respuesta a su Capítulo IV, a esos derechos que el pueblo ha demandado

(58) Idem. (pág. 107)

a través de la historia; por considerar esas normas de orden público e interés social, automáticamente cae en su carácter de irrenunciables y el imperio de la ley prácticamente obliga a las partes sometiéndolas recíprocamente. La existencia de los tribunales especiales del arrendamiento y el orden jurídico permita garantizarle al inquilino una vida tranquila por los años que le marca el contrato de arrendamiento"(59)

Una vez que fué discutido el proyecto de Decreto que nos ocupa, se sometió a la votación de los miembros de la Cámara, se computaron 307 votos en pro y 17 en contra, teniéndose por aprobado en lo general y en lo particular dicho proyecto de Decreto.

Con la aprobación realizada por la Cámara de Diputados en el período ordinario correspondiente a la LII legislatura. Este pasó al Senado para su aprobación en fecha 18 de diciembre de 1984;

En la sesión pública ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 1984 en al Cámara de Senadores, habiendo una asistencia de sesenta ciudadanos Senadores para constituir quórum se pasó para turno de análisis a esta H. Cámara de Senadores la Minuta con Proyecto de Decreteto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, aprobadas por la Cámara de Diputados.

Después de analizar el Proyecto de Decreto por los ciudadanos Senadores se procedió a la discusión del mismo, y haciendo uso de la voz el C. Senador Palacios Alcocer Mariano manifestó que:

---

(59) Idem. (pág. 115)

"El dictamen a discusión fundamenta las propuestas de reforma y adición a catorce ordenamientos jurídicos que tocan perpendicular o tangencialmente la situación jurídica del arrendamiento de inmuebles para habitación. Se procura que los preceptos del Capítulo IV, Título Sexto de la Segunda Parte del Libro IV del Código Civil, regulen el fenómeno con las características de ser disposiciones de orden público e interés social y consecuentemente irrenunciables; se establece el principio de duración mínima en la vigencia de los contratos, a la vez de dar un tope al monto de las rentas en base al incremento experimentado durante el último año por salario mínimo, se prescribe que la renta deberá estipularse en moneda nacional, que los contratos se otorgarán por escrito y se registrarán ante el Departamento del Distrito Federal, y se reconocen al inquilino los derechos de preferencia para la recontractación del inmueble, así como del tanto para el supuesto de que el propietario deseara vender la finca en cuestión.

En materia adjetiva se establece la instancia conciliatoria como acto procesal obligatorio previo al juicio, y se recoge el principio de oralidad como base del procedimiento, al tiempo de restringir la competencia de los Juzgados de Paz, impidiéndoles que conozcan de las controversias que se suscitan en esta materia, creándose para efecto los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Se da competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para que proteja los derechos del arrendatario y recupere los pagos excesivos de las

rentas legalmente convenidas; se establece un régimen de excepción para facilitar la conversión de inmuebles arrendados en inmuebles en condominio sin necesidad de licencia, autorizaciones o permisos adicionales y se simplifica la tramitología administrativa para la obtención de licencias de construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento exentándolas del pago de todo derecho se prevee el otorgamiento de certificados de promoción fiscal, equivalentes al quince por ciento del valor de los materiales utilizados en la construcción; se dan beneficios a la enagenación de inmuebles cuando el importe de las operaciones se destine a la construcción de nuevas viviendas de tipo medio e interés social para arrendamiento, quedando exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta; y se aumentan considerablemente los estímulos fiscales."(60)

Toda vez que no hubo mayor discusión se tomo la votación y aprobado en lo general y en lo particular por 55 votos pasó al ejecutivo de la Unión para los efectos Constitucionales.

Este fue publicado con fecha 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, quedando como a continuación transcribo:

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

Al margen un sello con el escudo nacional, que dice:  
Estados Unidos Mexicanos .- Presidencia de la República.

---

(60) Diario de los debates de la Cámara de Senadores" LII Legislatura Año III. Tomo III. No. 46. 984. (pag. 5.)

MIGUEL DE LA MADRID HURTADO.; a sus habitantes sabed,;  
Que el H.Congreso de la Unión se ha servido dirigirme  
el siguiente:

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:  
REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES  
RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV del  
Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código  
civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo  
ordenamiento para quedar como sigue:

"CAPITULO IV"

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la  
habitación.

Art.2448.- Las disposiciones de este capítulo son de  
orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en  
consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por  
no puesta.

Art.2448-B.- El arrendador que no haga las obras que  
ordena la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias  
para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable  
de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa  
causa.

Art.2448-C.- La duración mínima de todo contrato de  
arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será  
de un año forzoso para arrendador y arrendatario que será  
prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más

siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Art.2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

Art. 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o prorrogue.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el día que reciba el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448-F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y el arrendatario;
- II.- La ubicación del inmueble;
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta.-
- V.-La garantía, en su caso;
- VI.- La mención del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VII.- El término del contrato;
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Art. 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Art.- 2448-H El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos por las leyes

Con exclusión de cualquier otra persona, el o la concubina, los hijos, los ascendientes de línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieren habitado real y puramente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Art. 2448-I Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de las rentas tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera a

otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Art.2448-J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujeta a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario en su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar ese nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más del diez por ciento.

IV.-Tratándose de bienes sujetos a régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los Notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de la nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Art.2448-K El propietario no debe rehusar como fiador a una persona que reúna las requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art 2448-L .- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Art. 3042.- Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.-.....

"No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a

menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de este código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

#### ARTICULO TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, Distrito Federal a 28 de diciembre de 1984.

Rúbricas.

Una vez que se ha tratado el origen y las razones que tuvo el legislador para la creación del el Decreto transcrito. en el que se encuentran las disposiciones 2448 y 2448 C motivo del presente trabajo, es necesario destacar:

Que en materia de Arrendamiento las únicas disposiciones que se elevaron a categoría de normas de orden público e interés social son aquellas que contienen en el Capítulo IV del Título VI de la Segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil.

## CAPITULO CUARTO.

### EFFECTOS DE LA PRORROGA LEGAL PARA ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION EN EL D.F.

I. Consecuencias de la aplicación del Decreto de 24 de diciembre de 1948.

Dentro de las consecuencias del Decreto que nos ocupa tratarse primeramente el efecto que le produjo a los particulares que proporcionaron su fuerza económica a fin de construir viviendas que sirvieran para darlas en arrendamiento y con ello lograr una seguridad en su inversión.

En razón de que el arrendamiento de inmuebles tradicionalmente había constituido una actividad comercial que representaba una seguridad económica, muchas personas que habiendo obtenido por medio de su fuerza de trabajo los capitales necesarios para la construcción de inmuebles invierten en estos a fin de darlos en arrendamiento y obtener las utilidades que les proporcionaban en muchos casos una seguridad económica para su vejes.

Por lo tanto el Decreto de 24 de Diciembre de 1948 provocó que infinidad de arrendadores se sintieran despojados de los bienes que adquirieron con el esfuerzo de su trabajo y que representaba en muchos casos la ilusión que los motivo a trabajar.

En consecuencia la respuesta de los particulares que podían dedicar sus capitales a la construcción de viviendas en arrendamiento fue el abstencionismo, lo cual se hace patente cuando con el auge económico que se tiene en nuestro país con motivo de la segunda guerra mundial los inversionistas observando

la balanza tan declinada en contra de sus intereses se negaron a seguir interviniendo en materia de construcción. Lo anterior lo denota, Federico Gertz Manero, al decir:

"...al iniciarse la inflación con motivo de la Segunda Guerra Mundial probablemente se hubiera inclinado la construcción de habitaciones a fin de aprovechar la corriente de dinero que generaría el auge bélico pero el decreto de Congelación...vino a opacar el panorama atractivo que hubiera generado en el espíritu de los oferentes, frenando totalmente la construcción de habitaciones por lo menos del tipo destinado a ser usados por una demanda de bajos ingresos..."(61)

De tal suerte que, aquellos inversionistas que en un principio habían visto como campo propicio para invertir su dinero (en México) en el terreno de la construcción, al ver el surgimiento de este decreto y lo que les iba a perjudicar, deciden, la mayoría de ellos, llevarlo a invertir en otros países o en otros sectores en donde el Estado no les ponga tantas limitantes, lo que redundó no sólo en una carencia de fuentes de trabajo sino también de casas habitación que sirvieran como morada a aquellos que carecían de una propia y que además contaban con muy pocos ingresos, luego entonces Federico Gertz Manero señala al respecto:

"...el decreto no sólo surtió el efecto de detener los precios de las rentas y mantener habitación para los que en ese momento disfrutaban de dicho satisfactor, sino que vino a crear un desaliento particularmente por la poca seguridad que ofrecía la inversión..."(62)

(61) Gertz Manero, Federico "La Vivienda Congelada en el D.F. " México D.F. Porrúa S.A. pág.-41

(62) Idem. (pág. 41)

A mayor abundamiento señala el mismo autor:

"..., no sólo se restó la poca inclinación de inversionistas a destinar su ahorro a este satisfactor, sino que los propietarios de inmuebles destinados a arrendamiento no volvieron a realizar las erogaciones indispensables para mantener los inmuebles en condiciones de ser habitados."(63)

Respecto de las consecuencias del Decreto que nos ocupa producidas a los arrendatarios (inquilinos), estos beneficiados con el decreto que nos ocupa obtienen una riqueza ajena que a sus dueños les costó años de constante ahorro para después invertirlos en casas rentables con el objeto en muchos de los casos de asegurar la habitación y alimentación de personas de edad avanzada que utilizando las indemnizaciones de haber trabajado casi toda su vida finalmente a través de un decreto se les priva del derecho que tenían a disfrutar de lo suyo para que el beneficio de otros, que si bien requerían de un lugar para vivir por medio de un Decreto ya no tenían que trabajar por el.

Otra consecuencia que produjo la aplicación de este decreto fue la mala condición en que viven hoy en día los arrendatarios, que en lugar de haberse visto beneficiados con él, los ha llevado a tener que soportar las condiciones en que se encuentran los inmuebles sujetos a este régimen ya que todos aquellos que tenían inmueble en arrendamiento se olviden de ellos, ya que no reeditúan el ir a cobrar rentas demasiado anacrónicas y mucho menos el invertir en reparaciones que para seguir cumpliendo con su fin necesite el inmueble. Por tal motivo, Federico Gertz Manero, considera:

---

(63) Idem. (pág. 25 y 26.)

"es inconveniente y antisocial el decreto de referencia, pues los edificios y vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos".(64)

Por otro lado, en muchas otras ocasiones existen viviendas en donde solamente unos cuantos pagan rentas inferiores a trescientos pesos, y otros tantos arrendatarios por su necesidad, se ven obligados a vivir en las mismas condiciones que los que gozaron de renta congelada y pagando por ello precios más elevados. Al respecto el Lic Ramon Sánchez Meda señala:

"La vigencia de este último Decreto de 1948, resulta a la fecha notoriamente injusta e inconveniente. Injusta, porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y además los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha."(65)

Otra consecuencia que produjo la aplicación del multicitado decreto consiste en lesionar la propiedad privada al limitar a todos aquellos inversionistas en el uso, goce y

(64) Idem. (pág. 225) Idem.

(65) Sánchez Meda, Ramón De los contratos Civiles "Teoría General del Contrato. Contrato en especial. Registro Público de la propiedad, 7a. ed. México Edit. Porrúa, 1984 pág. 225.

disfrute que implica el derecho de propiedad, ya que como es sabido, las rentas que producen un bien inmueble constituyen sus frutos civiles, de tal suerte que, al no permitir incrementarlas y mucho menos dar por concluido el contrato de arrendamiento se lesionan los atributos derivados de dicho derecho real, al respecto señala el Lic. Luis Octavio Tovar Espinoza:

"Se lesiona la institución de la propiedad privada porque no solamente se hace nugatorio el derecho de propiedad, sino que incluso se retrae el interés del inversionista o posible inversionista en la fabricación de habitaciones de carácter rentable, logrando con ello aumentar un daño social del que se pretendió aliviar dictando medidas proteccionistas para la parte débil considerada socialmente, estas en cierta medida han impedido el desarrollo urbano en condiciones económicas más benignas." (66)

Por otro lado al observar el inversionista que ya no conviene aplicar sus ahorros en casas que sirvan para rentar tiende a retirarse del mercado y lleva dichos ahorros a otros sectores donde cree que si puede obtener beneficios que, tal vez, por sus condiciones en que se encuentre le sirvan para ir sobre llevando su situación.

Y aquellos inversionistas, que una vez invertidos sus ingresos en inmuebles rentables se vieron afectados por las diversas medidas que congelaron las rentas y prorrogaron la terminación del contrato, dejan de preocuparse por el estado o condiciones en que se encuentre el bien arrendado, presentándose de esta forma un incumplimiento de hecho respecto de sus

(66) Tovar Espinoza, Luis Octavio : La prórroga de los contratos de arrendamiento daña a la propiedad privada: Tesis Prof. México Guadalajara Jal. U.A.G. 1973. pág. 58.

obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Federico Gertz Manero, señala:

"Las posibilidades de obtener un rendimiento razonable son nulas, si bien puede presentarse el caso que la inversión se merme, como indudablemente es la realidad de muchos arrendadores, pues si a lo anterior añadimos que durante los años de vigencia de la "congelación" los gastos propios del mantenimiento del bien, han aumentado conforme al respecto de los satisfactores lo han hecho..., vemos como en un número importante de tenedores de fincas para alquilar, sujetas a congelación sólo perciben el mísero ingreso que la ley les autoriza y ni siquiera reembolsan las erogaciones que por los motivos arriba apuntados tienen que realizar."(67)

A mayor abundamiento señala el Tratadista Roberto Ocadiz en su obra "Rentas Congeladas":

"Es inadmisibles arreglar esas viviendas ruinosas, el simple cambio de un techo cuesta..., el piso, otro tanto, aparte puertas, ventanas, etc. y esto de una sola pieza, falta lo demás que ocupe la vivienda de \$10.00 ó \$15.00 de renta mensual"(68)

Resulta claro entonces que este Decreto es oponible al cumplimiento de las obligaciones del arrendador y necesariamente quien va a sufrir las consecuencias de esto va a ser el arrendatario, que verá como, día a día que pasa aquello que sirvió como morada hoy ha llegado a constituir una vivienda en

(67) Gertz Manero, Federico. Ob. Cit. pág. 43)

(68) Ocadiz Roberto: "Rentas Congeladas" Ruina de la Inversión urbana .Perjuicios para Inquilinos y Propietarios. Fomento de actos delictivos. 2a. Edit. 1959 pág. 10.

donde la mayoría de las veces se vive en completa promiscuidad y donde aquellas familias que habitan estos lugares no tienen más alternativa que pasar a formar parte de grupos sociales que viven en condiciones poco dignas.

Esta situación fue provocada, quizás, por ellos mismos ya que al no pagar mayor cantidad por concepto de rentas, el arrendador deja en completo abandono lo que antes significó para él y tal vez para su familia, una fuente de ingresos, de tal suerte que, quien se ve en la necesidad de practicar las reparaciones que dichos inmuebles necesitan es el arrendatario y sus familias al respecto señala el Lic. Ramón Sánchez Medal:

"lo que revela que en los contratos congelados no existe la obligación a cargo del arrendador de hacer reparaciones, sino que estas debe hacerlas el arrendatario si quiere continuar con el arrendamiento"(69)

Y aunque hubiese tal obligación el arrendador no va a ser tan ingenuo como para después de que no recibe ingresos razonables de esos bienes, lleve a cabo sus obligaciones derivadas del contrato existente.

Por otro lado el arrendatario, que protegido por este Decreto y acostumbrado a no pagar lo que realmente vale lo que ocupa, por lo general, acudirá ante el órgano jurisdiccional a solicitar de él que exija a aquel arrendador al que le paga una cantidad ridícula el cumplimiento de sus obligaciones, ya que como he dicho antes, el arrendatario, con tal de no pagar más renta, es capaz de vivir en las peores condiciones. Por ello, Federico Gertz Manero, señala:

---

(69) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. p. 225.

"Es indudable que... el marco jurídico donde se regulan los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, tal y como se presenta, no deja el menor afán que induzca al inversionista a participar en un mercado en que el satisfactor a ofrecer se encuentra tan castigado"(70)

Por otro lado, respecto de las personas que requerían un lugar para vivir y que no contaban con los medios para comprarlo y no fueron beneficiadas por el decreto que nos ocupa hay que hacer notar que con la aplicación de este, aumentaron los precios de las rentas en los contratos que se celebraron con posterioridad y en muchos casos de una forma desconsiderada.

Por anterior considero que las consecuencias del Decreto que se trata no favoreció de manera general el problema del arrendamiento en el Distrito Federal ya que al beneficiar a los entonces arrendatarios de una manera absoluta auyentó el ánimo de los inversionistas en esta rama comercial, provocando para las personas carentes de una casa propia o de un arrendamiento contemplado por el decreto en cuestión un serio problema.

---

(70)Gertz Manero, Federico; Ob. Cit. pág. 43.

II. Consecuencias Sociológicas que acarrea la prórroga legal determinada por el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigente para el D.F.

Con el objeto de tratar las consecuencias Sociológicas que ocasionó la prórroga legal motivo del presente trabajo, comenzare dividiendo estas en los siguientes grupos:

- a) Los arrendadores.
- C) Los arrendatarios.
- D) Los inversionistas privados
- E) Las personas que no teniendo capacidad económica para adquirir por compra un inmueble tienen necesidad de arrendarlo para casa habitación.

Respecto a los arrendadores es necesario mencionar a fin de tratar las consecuencias sociológicas que pudiera causales la prórroga motivo del presente trabajo, que estos al dedicarse al arrendamiento como relación comercial, invirtiendo sus capitales en la adquisición de bienes inmuebles con el objeto de darlos a otra persona en arrendamiento principalmente buscan una utilidad, que tradicionalmente les representaba una seguridad siendo esta precisamente la razón para dedicarse a ella.

Ahora bien en ese orden de ideas si bien la necesidad de habitación de las ciudades como el D.F. no puede ser solucionada por la poca capacidad económica de la mayoría de población, es precisamente debida a los bajos salarios en relación al precio de los inmuebles por lo que el arrendamiento como actividad comercial presta además una solución, al problema de vivienda siendo esto una consecuencia, y no la razón de los arrendadores a dedicarse a esa actividad.

Las políticas Gubernamentales con el objeto de supuestamente dar solución al problema del arrendamiento ponen en riesgo esta actividad comercial, dejándose aparentemente de un lado el problema que implicaría desanimar al arrendador a continuar con esa actividad lo que acarrea desde luego repercusiones sociológicas ya que pone precisamente en riesgo a las personas que no pueden obtener una casa propia.

Por lo anterior la prórroga señalada por el artículo 2448 C acarrea para el arrendador por un lado la obligación de mantener el arrendamiento para casa habitación a pesar de celebrarlo por un año, realmente por tres años, si así lo decidiera el arrendatario, disposición que no solo obliga a alargar el arrendamiento sino que no le da certeza del término en que puede disponer de sus inmuebles, el arrendador a pesar de que su voluntad sea rentarlo para casa habitación por un tiempo determinado.

Tomando en cuenta lo anterior es lógico que las consecuencias sociológicas que le ocasiona al arrendador, la prórroga antes referida tienen un efecto negativo ya que influyen directamente en estos, obligándolos a analizar la conveniencia de continuar dedicándose a esta actividad, a fin de tratar de asegurar los ingresos que perciben por este concepto, teniendo que optar por diferentes alternativas las cuales son:

- 1.- Determinar el precio del arrendamiento tomando en cuenta que si el arrendatario lo prórroga por dos años mas, con el aumento fijado por la Ley este les sea conveniente.

- 2.- Optar por no rentar el inmueble si consideran la necesidad de poder utilizarlo después de transcurrido el plazo fijado en el contrato.

3.- Considerar que si después de transcurrido el termino del contrato y en su caso su prorroga tenga la necesidad de solicitar de la justicia, le sea entregado el inmueble por la oposición del arrendatario para hacerlo, lo cual puede llevarle aun mas tiempo independientemente de los gastos que esto podría ocasionarle.

4.- Rentar el inmueble para ser utilizado con un giro diferente al de arrendamiento para casa habitación a fin de no estar sujetos a la prorroga que nos ocupa.

5.- Optar por vender el inmueble a fin de obtener beneficios económicos mas atractivos dedicando los capitales obtenidos en otra actividad.

Es claro en ese orden de ideas que la prorroga señalada por el artículo 2448 del Código Civil, repercute en el arrendador a fin de considerar la conveniencia al dedicarse al arrendamiento de casa habitación.

En cuanto a los arrendatarios, por un lado estos obtienen una seguridad al momento de contratar un inmueble para casa habitación, con respecto al tiempo que este ha de durar, ya que el termino mínimo de el citado contrato es por un año, concediéndoles el artículo que nos ocupa, la posibilidad de prorrogar ese contrato hasta por dos años mas para el caso de que así lo desearan, por lo que hay que señalar que les otorga una posibilidad, suponiendo que presuman la voluntad del arrendador a no celebrar otro contrato o prorrogar este, ya que el artículo 2448 C del Código Civil vigente para el D.F. le otorga la posibilidad de continuar habitando el inmueble por dos años mas, siempre y cuando cumpla los requisitos señalados al efecto.

Sin embargo cabria señalar que por ese termino esta obligado a pagar el arrendamiento con los incrementos señalados por la ley y que ese plazo solo le otorga una tranquilidad para buscar otra localidad que pueda habitar pero en razón de lo excesivo del plazo el arrendatario en muchos casos no se preocupa por localizar otro vivienda sino que lleva a cabo acciones para retrasar su salida del inmueble teniendo consecuencias sociológicas diferentes a las buscadas por el legislador.

Respecto a los inversionistas privados, que pueden destinar sus bienes a la obtención de ingresos mediante la construcción de viviendas para arrendamiento de casa habitación, la prórroga señalada por el artículo 2448 C de nuestro Código civil vigente para el D.F. acarrea para el, una inseguridad en la forma de obtención y recuperación de sus capitales, ya que la fuerte inversión que representa la construcción de estos inmuebles requiere necesariamente de una clara idea de los términos que han de durar los arrendamientos, a fin de poder determinar su costeabilidad sobre todo dado que la renta no puede ser incrementada de una manera libre, y por otro lado los nuevos arrendamientos si pueden ser fijados tomando en cuenta las leyes de la oferta y la demanda, por lo que el inversionista interesado en la construcción de inmuebles para arrendamiento de casa habitación en el D.F. pierde interés entre otras cosas al considerar lo anterior, optando en la mayoría de los casos en destinar sus ingresos a otro tipo más rentable de producción distinto al de la vivienda en arrendamiento, lo que desde luego constituye un efecto negativo.

Respecto de las personas que no teniendo capacidad económica para adquirir por compra un inmueble y tienen necesidad de arrendarlo para casa habitación, el efecto sociológico que acarrea la prórroga legal determinada por el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigente para el D.F. tiene un efecto negativo, ya

que día a día existe mayor escasez en la oferta de departamentos destinados al arrendamiento de casa habitación en el D.F. teniendo que recurrir a la búsqueda de habitación en muchas ocasiones en las zonas conurbadas, creando mayor problemática social a nuestra gran ciudad, pues como el arrendamiento es más barato en estas zonas, la gente que emigra del interior se ha venido integrando a la gran ciudad, generandose un cinturón de miseria, que trae, independientemente del problema de arrendamiento, conflictos sociales gravísimos como pudiera ser, el consumo excesivo de servicios y el incremento en la delincuencia.

III. La prórroga que consagra el artículo 2448 C de nuestro Código Civil vigenta para el D.F.

A) ¿A quien beneficia?

Siendo la intención del legislador proteger al arrendatario de casa habitación de una manera especial, podría pensarse que es únicamente a este a quien beneficia la citada prórroga.

Sin embargo no se puede decir que beneficie a todos los arrendatarios ya que para poder solicitarla es requisito indispensable que estén al corriente en el pago de las rentas.

En ese sentido cabría mencionar que generalmente los arrendatarios que están al corriente en el pago de sus rentas le son mas convenientes al arrendador en razón de obtener el precio señalado en el contrato en los términos pactados por lo tanto para aquellos inquilinos que pagan puntualmente la renta la prórroga les beneficia a fin de impedir que el arrendador pretenda celebrar un nuevo contrato, aumentando la renta con el objeto de no cumplir con los aumentos autorizados por la ley.

Por otro lado puede beneficiar a los arrendatarios que a pesar de no haberse encontrado al corriente en el pago de las rentas durante todo el tiempo que ha durado el arrendamiento si al momento de solicitarla se encuentran al corriente de esta, desde luego con independencia de las acciones que por su incumplimiento pueda alegar el arrendador.

Ademas de los anteriores beneficia el citado artículo 2448 a todos aquellos arrendatarios que a pesar de no tener derecho a ella la solicitan con el solo objeto de retardar la

tramitación de los juicios de arrendamiento los cuales  
actualmente por el sumio de ellos son muy tardados en su  
resolución.

B) ¿Fomenta o desalienta el arrendamiento?

Es importante analizar si la prórroga motivo del presente trabajo fomenta o desalienta el arrendamiento, en virtud de que este es uno de los problemas mas complejos que tiene el Distrito Federal, precisamente por la escasez de oferta de viviendas para casa habitación en especial para los sectores medios y bajos, quiénes no tienen mas posibilidad que rentar ya que estos no pueden comprarlo.

Lo anterior esta intimamente relacionado con la especulación de la tierra y el incremento de los costos sociales de la urbanización debido al tamaño y configuración de el D.F., lo que repercute en la oferta de tierra precisamente en donde las necesidades son mayores.

Por lo tanto la posibilidad de construir en poco terreno varias habitaciones con el objeto de darlas en arrendamiento obteniendo con ello una utilidad segura y constante al rentarlos, obtenían además una plusvalía por los inmuebles, que a su vez no perdían el poder adquisitivo de su costo, por el incremento de su valor, dada en razón de la inflación y al desarrollo masivo de las ciudades como el D.F.

Sin embargo la inseguridad causada por la prórroga legal respecto a los contratos de casa habitación desalienta el arrendamiento de estos, fomentando los arrendamientos para oficinas o comercios y en otros muchos casos provocan que los propietarios de los inmuebles ya no celebren mas contratos de arrendamiento a fin de vender dichos inmuebles con lo que se provoca una mayor falta de vivienda para servir como casa habitación a las personas que no pueden adquirirlos.

Como consecuencia de todo lo antes dicho, el déficit acumulado de vivienda alcanza a la fecha magnitudes que lo hacen inabordable para la gran mayoría de los países de América Latina, en donde la capacidad constructora y las tendencias del sector de la construcción se encaminan a otro tipo más rentable de producción distinto al de la vivienda, particularmente de la destinada a la población de bajos ingresos. No obstante que la producción de viviendas y el capital inmobiliario ocupan un lugar relevante dentro de las actividades económicas, los países latinoamericanos han sido incapaces de financiar y producir el volumen necesario para absorber el déficit existente y para satisfacer las nuevas necesidades en aumento.

Por lo tanto la prórroga que señala el artículo 2448C desalienta el arrendamiento principalmente de viviendas para personas con bajos recursos

Lo presente a la desequilibrada relación existente entre los crecientes costos de la vivienda y la escasa capacidad de compra de los sectores de ingresos medianos y bajos, es el alto costo de la construcción que refleja el bajo nivel tecnológico en parte del proceso de construcción de viviendas, la utilización intensiva de mano de obra, la falta de equipo y herramientas así como las rigideces propias del sistema de producción, que se ve encarecido aún más por el alto precio de los materiales de construcción, ya que comúnmente la producción de materiales está en manos de empresas monopólicas. Esto junto con las características de uso y tenencia de la tierra urbana configuran un complejo fenómeno de difícil enfrentamiento.

### C) Efectos a corto plazo.

Respecto a los efectos que a corto plazo causó la prórroga motivo del presente trabajo, se puede decir que estos se pueden resumir en:

Provocó la tranquilidad de los grupos políticos que de manera insistente propugnaban porque fueran emitidas las reformas de carácter legal que fueran determinantemente protectoras de los intereses de los arrendatarios.

Sembró desconcierto entre los arrendadores respecto de la celebración de los contratos de arrendamiento para casa habitación y de manera especial su conveniencia.

Otorgó a los nuevos arrendatarios una posibilidad de permanecer en el inmueble arrendado por tres años cuando menos.

Ahora bien, cabe señalar que respecto a la solicitud de la prórroga que consagra el artículo 2448 C esta solo pudo ser solicitada con aproximadamente un año de posterioridad a el día 8 de febrero de 1985 fecha en que este artículo comienza su vigencia, ya que los contratos que fueron celebrados con anterioridad a este día no se encuentran regulados por este artículo.

Por lo tanto los efectos a corto plazo se pueden resumir en tres tipos: a) de tranquilidad política, b) de esperanza de protección por el Estado para los arrendatarios y c) de desconcierto para los arrendadores.

#### D) Efectos a largo plazo.

Las reformas legislativas en materia de arrendamiento para el D.F. dentro de las que se encuentra la creación del artículo 2448 C del Código Civil vigente, es una de las causas que han desalentado a los arrendadores y a los inversionistas dedicados a la construcción de viviendas para arrendamiento, de una forma similar a el Decreto de congelación de rentas de las casas, apartamentos, viviendas y cuartos para casa habitación, de fecha 24 de diciembre de 1948 motivando ambos que la producción de construcciones para arrendamiento sufriera grandes modificaciones, las que en virtud del tiempo transcurrido permiten observarse.

El crecimiento urbano afecto las condiciones habitacionales del D.F. propiciando una escasez de vivienda, ya que desde entonces y hasta la fecha la mayor parte de la población no cuenta y no cuenta con los recursos económicos suficientes para adquirir una casa o departamento en propiedad ya que como se menciona en el presente trabajo los salarios siguen siendo muy bajos con relación a los precios de los inmuebles así como de casi todas las cosas, pero cuando menos los grupos mayoritarios disponían de una oferta importante de viviendas en arrendamiento para resolver su problema de habitación,

Para el tratamiento del presente punto hay que considerar que si bien los problemas de arrendamiento para casa habitación han hecho crisis en los años recientes, estos no tienen su origen de manera absoluta en las disposiciones de fecha 7 de febrero de 1985 como ya se trato a lo largo del presente trabajo sin embargo las citadas disposiciones emitidas supuestamente para solucionar el problema no solo no alcanzan el objetivo deseado si este fue proteger al arrendatario y evitar el alza desmedida de los precios de los arrendamientos para casa habitación sino que han

provocado una mayor diferencia entre el precio de los arrendamientos y el salario mínimo general para el D.F.

A efecto de señalar la baja que ha sufrido la oferta de viviendas en arrendamiento así como la desmedida alza en el costo de esta se muestran los siguientes cuadros comparativos de el mes de octubre de 1984 y 1990 escogiéndose esos meses y años a fin de hacer notar la situación que respecto de los precios y la oferta de casa habitación existían poco antes de las disposiciones legales motivo del presente trabajo y su efecto después de seis años.

RELACION DE ANUNCIOS OFRECIENDO DEPARTAMENTOS  
PERIODICO EL UNIVERSAL AVISO OPORTUNO SECCION 2-A  
(AÑO 1984)  
(MES OCTUBRE)

CARACTERISTICAS	DÍA 7	DÍA 14	DÍA 21	DÍA 28	TOTAL MENSUAL
AMUEBLADOS	29	15	29	15	88
CASAS SOLAS	52	16	51	50	169
DEPARTAMENTOS Y VIVIENDAS	140	147	129	115	531
CUARTOS AMUEBLADOS	27	43	26	25	121
TOTAL	243	221	235	205	909

RELACION DE ANUNCIOS OFRECIENDO DEPARTAMENTOS  
 PERIODICO EL UNIVERSAL AVISO OPORTUNO SECCION 2-A  
 (AÑO 1990)  
 (MES OCTUBRE)

CARACTERISTICAS	DIA 7	DIA 14	DIA 21	DIA 28	TOTAL MENSUAL
AMUEBLADOS	15	17	20	24	76
CASAS SOLAS	26	18	33	38	115
DEPARTAMENTOS Y VIVIENDAS	171	183	154	158	658
CUARTOS AMUEBLADOS	57	22	15	59	153
TOTAL	269	240	222	279	1002

MUESTRA DEL PERIODICO EL UNIVERSAL RESPECTO AL COSTO PROMEDIO DE  
 LOS DEPARTAMENTOS DE DOS RECAMARAS ESTANCIA UN BAÑO Y COCINA  
 AÑO

COLONIA	RENTA MENSUAL	PROMEDIO
1984	DEL VALLE	\$ 30,000.00
1990	DEL VALLE	\$ 1,250,000.00
1984	NARVARTE	\$ 25,000.00
1990	NARVARTE	\$ 1,000,000.00
1984	LINDAVISTA	\$ 20,000.00
1990	LINDAVISTA	\$ 750,000.00

SALARIOS MINIMOS GENERALES EN EL AREA GEOGRAFICA (A) QUE  
CORRESPONDE EL D.F. POR AÑO Y PERIODO

	(PESOS DIARIOS)	(30 DIAS)
1984		
DEL 11. DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE	\$680.00	\$20,400.00
1990		
DEL 10. DE ENERO AL 15 DE NOVIEMBRE	\$10,080.00	\$302,400.00

TABLA COMPARATIVA DEL PORCENTAJE EN SALARIO MINIMO GENERAL PARA  
EL D.F. QUE CORRESPONDERIA AL PAGO DE LA MENSUALIDAD PARA RENTA  
DE DEPARTAMENTOS DE DOS RECAMARAS, ESTANCIA, COCINA UN BAÑO POR  
MES Y AÑO

TOMANDO EN CONSIDERACION LA OFERTA , DEL PERIODICO EL UNIVERSAL Y  
LOS PORCENTAJES DE LA COMISION NACIONAL DE LOS SALARIOS MINIMOS

Año	Colonia	Renta promedio	Salario mínimo salario General	porcentaje
1984	Del Valle	\$ 30,000.00	\$ 20,400.00	147.05 %
1990	Del Valle	\$ 1,250,000.00	\$302,400.00	413.35 %
1984	Narvarte	\$ 25,000.00	\$ 20,400.00	122.54 %
1990	Narvarte	\$ 1,100,000.00	\$302,400.00	363.75 %
1984	Lindavista	\$ 20,000.00	\$ 20,400.00	98.03 %
1990	Lindavista	\$ 750,000.00	\$302,400.00	248.01 %

Como puede observarse de los cuadros comparativos las  
consecuencias a largo plazo que ocasionan las disposiciones

legales dentro de las que se encuentra la prórroga legal consagrada en el artículo 2448 C del Código Civil vigente en el D.F no han tenido los efectos que supuestamente se buscaron, si estos fueron, proteger al arrendatario y frenar el alza desmedida de los precios del arrendamiento para casa habitación, puesto que comparativamente con el salario mínimo General para el D.F., el precio de los arrendamientos en el año de 1984 con relación al año de 1990, era mas bajo, la oferta de arrendamientos para casa habitación era mayor, y la población menor.

Cabe advertir, que si bien es cierto ,que la oferta se asemeja, la densidad de población se encuentra incrementada en forma alarmante, independientemente de tomarse en cuenta los niveles de inflación que provocan que los inmuebles en arrendamiento, se encuentren fuera del alcance de los núcleos de población de medianos y escasos recursos económicos, en virtud de que los precios del arrendamiento se encuentran muy por encima de los índices salariales alcanzados a lo largo del tiempo, esto es, la oferta de inmuebles es semejante en el transcurso del tiempo, sin embargo, resulta necesario tomar en cuenta que la población es mucho mayor y que el porcentaje de salario, a cubrir por el alquiler de un inmueble a la fecha, se encuentra por encima del precio por el que se alquilaba en años anteriores, lo que sin duda ha venido acarreado un problema social tan grave que las personas de escasos recursos cada vez se encuentran más lejos de poder vivir en inmuebles decorosos, que podían poseer antes de las reformas que hemos venido tratando a lo largo de este estudio.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Si bien la vivienda en arrendamiento representa una inversión fija de gran magnitud en el país, la incertidumbre en el término de recuperación de los inmuebles rentados, representa un factor determinante en el ánimo de las personas que se dedican o pretenden dedicarse a rentar inmuebles para casa habitación, lo que desde luego es alarmante ya que la mayor parte de los inmuebles destinados al arrendamiento para casa habitación existentes en el D.F se hallan acumulados en la Iniciativa Privada, cuya actuación se determina básicamente por las fuerzas del mercado, y quienes tratan de buscar nuevas posibilidades a efecto de obtener mayores ingresos con el beneficio de sus capitales y si el mercado no les es favorable, lo destinan a otras ramas comerciales, que les pueda representar mayor productividad.

SEGUNDA.- El principio de la autonomía de la voluntad faculta a las partes (arrendador y arrendatario) a comprometerse y celebrar un contrato de arrendamiento, con la libertad de fijar el precio del mismo, así como su término, elementos que se establecen expresamente en los clausulados de los contratos. La autonomía de la voluntad se encuentra restringida por las disposiciones de orden público e interés social.

TERCERA.- De la anterior conclusión se desprende que aún cuando las partes se obliguen en los términos que quisieron hacerlo, si esa obligación contraviene alguna disposición de las denominadas de orden público e interés social se tendrá por no puesta, es decir será nula de pleno Derecho.

CUARTA.- El contrato de Arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, en la actualidad se ve sometido por las disposiciones legales emitidas por el Estado, con el objeto

de tratar de resolver el problema de arrendamiento en el D.F., el cual no solamente no fue resuelto, sino que se ha visto agravado considerablemente; por otro lado, lo que realmente fue resuelto, fue el reclamo de los grupos políticos a fin de que se resolviera sobre las iniciativas de ley que se encontraban pendientes de resolver.

QUINTA.- El número de habitaciones que se dan en arrendamiento, con su correspondiente capacidad de alojamiento es inferior al número de familias ciudadanas que requieren de ellas sin embargo, su construcción día a día va a la zaga del crecimiento demográfico, lo cual por si solo es preocupante y se ve agravado por los propietarios de edificios que tenían destinados inmuebles al arrendamiento de casa habitación, ya que poco a poco han ido encausando los inmuebles a su venta a fin de lograr mayores beneficios económicos.

SEXTA.- Considero que las reformas a la legislación de arrendamiento, mas que traer beneficios a las partes involucradas en tal figura, han deteriorado de tal forma la misma, que lo único que han generado es desconfianza en los contratantes con el consecuente resultado negativo en perjuicio de la población de medianos y escasos recursos económicos, pues estas no se encuentran dentro de la posibilidad de adquirir una vivienda digna y decorosa en donde puedan habitar.

SEPTIMA.- Nuestra Constitución establece en forma nítida que los ciudadanos mexicanos tenemos el Derecho de disfrutar de vivienda digna y decorosa, sin embargo, la situación económica del país aunada a la problemática legislativa en materia de arrendamiento, ha traído como consecuencia, que día a día los mexicanos se vean mas lejanos de poder adquirir una habitación, en los términos y condiciones establecidas por nuestra Carta Magna, sin referirme a la propiedad sino al simple

hecho de tener el uso de las mismas, derivadas de un arrendamiento.

OCTAVA.- Si bien es cierto, que la oferta de arrendamiento es similar desde hace varios años, no podemos pasar desapercibido que la densidad de población se ha incrementado notablemente, incluso con mucho más velocidad que la oferta de viviendas en renta, independientemente del precio, que el arrendatario tiene que pagar por una vivienda, el cual en razón del salario mínimo, es mucho mayor que antes de la creación de las reformas en materia de arrendamiento.

NOVENA.- Los inversionistas destinan sus inmuebles al arrendamiento con el único fin de obtener una utilidad de carácter estrictamente económico y no con la finalidad de resolver un problema de carácter social, motivo por el cual el hecho de que la legislación en materia de arrendamiento pretenda beneficiar única y exclusivamente al arrendatario, trae aparejado el hecho, de que el capitalista se niega a seguir edificando construcciones con fines inquilinarios, pues resulta obvio que otras actividades le son más lucrativas y le traen mayor seguridad en su inversión.

DECIMA.- Es de considerarse que el legislador al tratar de proteger al arrendatario con medidas proteccionistas no solamente no logra su objetivo ya que los propietarios de inmuebles que no consideren vender éstos, como una mejor alternativa económica, obtienen mayores ganancias al destinarlos al arrendamiento comercial

DECIMA PRIMERA.- El derecho inquilinario, es un derecho de carácter social, motivo por el cual debe de enfocarse a equilibrar los factores de la producción, que a saber, son

capital y trabajo y no como demagógicamente lo hace, protegiendo supuestamente al débil, en perjuicio de la oferta del arrendamiento.

DECIMA SEGUNDA.- Las reformas en materia de arrendamiento han generado problemas de carácter sociológico, materia de este trabajo, toda vez que se ha desajustado el equilibrio justo y equitativo de los factores que intervienen en la misma deteriorandose el estímulo al arrendamiento, en perjuicio de las personas que carentes de los recursos para adquirir una vivienda tienen necesidad de rentarla.

DECIMA TERCERA.- A largo plazo las clases desvalidas resultan más perjudicadas que beneficiadas con las reformas en materia de arrendamiento, toda vez que resulta obvio que los anteriores inquilinos ahora no solo no pueden comprar, sino tampoco rentar, pues los arrendadores, cada día se niegan más a alquilar y prefieren enfocar sus recursos e inclusive sus viviendas, construidas en otros tiempos para el arrendamiento para casa habitación, en otro tipo de actividades más lucrativas y que les reflejen mayor seguridad jurídica en su inversión inicial.

Los efectos sociales de la prorroga en el arrendamiento es que desalienta en forma absoluta al inversionista, en perjuicio del sector social más desvalido, el que no puede encontrar una vivienda digna y decorosa con los bajos ingresos que percibe, pues la vivienda en arrendamiento es cada día más escasa y cara, derivado de los índices de inflación y de la inseguridad jurídica que tiene el inversionista arrendador en este tipo de convenciones.

De lo anterior se colige claramente que las reformas en materia de arrendamiento no fueron sanas para el "sector social", pues repito, al no existir equidad en el trato contractual, es obvio que el inversionista arrendador prefiera invertir sus capitales en otras actividades que le reporten mayor seguridad y beneficio económico.

## BIBLIOGRAFIA

Alonso Pedro y Gregorio Pascual Nieto. La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho Histórico, Anuario de Derecho Civil tomo IX fascículo I Enero-Marzo de 1956, Madrid España.

Antonio Alejandro, Juan. El Contrato de arrendamiento de casas, orígenes y desarrollo en el Derecho Histórico Español, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid vol XVIII No. 47 1973.

Bielsa Rafaele, " Compendio de derecho Administrativo" Roque de Palma Editorial. Buenos Aires.

Bravo González Agustín y Beatriz Bravo Valdés SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, Edit. Pax-México 1984

Burgoa Ignacio. "Dos estudios Jurídicos " Editorial Porrúa" S.A. México 1953.

Cárdenas Francisco, Estudios Jurídicos, II. tit, IV Edit. Rodríguez, Madrid 1984.

Código Civil de 1870 para el D.F. y territorios de Baja California. Título Vigésimo.

Constitución Mexicana, Editorial Porrúa edición 1991

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados LIII Legislatura No. 42

Diario de los debates de la Cámara de Senadores" LII Legislatura Año III. Tomo III. No. 46. 984.

Enneccerus Luwing, "Tratado de Derecho Civil" Trad. Carlos Melón Infante. Bosch Casa Editorial. Barcelona, España. 1955.

Ernest Barre. Código Civil Alemán y Francés, comparados ente si traducido, por Jacques Hartmann 1996 Edt. Carl Heymanns V., Berlin W.

Erwin Spiro, El contrato de arrendamiento unico Alemán "Bulletin Trimestrielle de la Societe de Legislatioón Compree No. 3 Juillet-Agúst-Septiembre 1934" Paris Francia.

Gertz Manero, Federico "La Vivienda Congelada en el D.F." México D.F. Porrúa S.A.

González Plasencia A :Los Mazárabes de toledo en los siglos XII y XIII, vol. III Madrid 1928, docum. 912 de 16 de agosto de 1246.

Husler Hübner, Institutionen des deutschen Privatrechts, Tomo II, Leipzig 1886,

Leyes y Partidas Y Novísima Recopilación de las Colonias Españolas, Cédula del Rey Carlos IV, el 15 de julio de 1805, que obran en el Archivo General de la Nación.

Manuscritos de las Cédulas Reales que obran en el Archivo General de la Nación.

Margadant F. Guillermo F. DERECHO PRIVADO ROMANO, Edit. Esfinge, S.A. México 1983.

Montdor, Enrique D, artículo en, Periódico Jurisprudencia Argentina (serie moderna) año XXI número 147 . propiedad intelectual no. 586.023 publicado el 27 de mayo de 1959, Talleres gráficos S.R. Buenos Aires.

Mora Salazar Hector Javier Revista de la facultad de Derecho y Ciencias Sociales 2a Epoca No. 6 julio-septiembre 1981 Nuevo León, N.L.

Ocadiz Roberto: "Rentas Congeladas" Ruina de la Inversión urbana. Perjuicios para Inquilinos y Propietarios. Fomento de actos delictivos. 2a. Edic. 1959.

Ortiz Urquidi Raul, Derecho Civil, Edit. Porrúa S.A. México, 1982.

Petit Eugene Henri Joseph, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, 1980.

Pillet, "Tratado práctico de Derecho Internacional Privado " U.N.A.M. México 1978 pág.43.

Planiol Marcel "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Los Contratos Civiles Tomo X Primera Parte. Trad. Jacobo Mauri y E. Villeton. Editorial Cultural, S.A., la Habana Cuba. 1952

Recasens Siches Luis, "Tratado General de Sociología" Editorial Porrúa S.A. México 1982.

Rodríguez Andrés, Principios de Derecho Internacional Privado. Edit. Nacional México 1974.

Sánchez Medel, Ramón De los contratos Civiles "Teoría General del Contrato. Contrato en especial. Registro Público de la propiedad, 7a. ed. México Edit. Porrúa, 1984.

Tovar Espinoza, Luis Octavio : La prórroga de los contratos de arrendamiento daña a la propiedad privada: Tésis Prof. México Guadalajara Jal. U.A.G. 1973.